

UNIVERZA V LJUBLJANI  
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA IN  
NJENI VPLIVI**

Ljubljana, junij 2003

PETER KRALJIČ

## **IZJAVA**

Študent PETER KRALJIČ izjavljam, da sem avtor tega diplomskega dela, ki sem ga napisal pod mentorstvom mag. ANDREJE CIRMAN in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, junij 2003

Podpis:

# KAZALO

UVOD .....	1
1. STANOVANJSKI TRG .....	2
2. STANOVANJSKA POLITIKA .....	3
3. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA .....	6
3.1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije .....	7
3.1.1. Viri financiranja .....	8
3.1.2. Dejavnost Stanovanjskega sklada Republike Slovenije .....	9
3.2. Udeleženci v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi .....	10
3.3. Način varčevanja (5 in 10 let) .....	12
3.4. Pogoji varčevanja .....	13
3.5. Namembnost posojila .....	14
3.6. Stanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi .....	15
3.7. Smotrnost varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi .....	17
3.8. Slabosti NSVS .....	19
4. VPLIVI IZVAJANJA NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA .....	20
4.1. Učinki Nacionalnega stanovanjskega programa na ostale gospodarske dejavnosti .....	20
4.2. Socialni učinki Nacionalnega stanovanjskega programa .....	21
4.3. Javnofinančne posledice uresničevanja Nacionalnega stanovanjskega programa .....	21
5. VPLIV NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SHEME NA GOSPODARSTVO .....	21
5.1. Obseg in funkcija varčevanja .....	22
5.2. Dejavniki, ki vplivajo na obseg in oblike varčevanja .....	23
5.3. Vpliv Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na realni sektor .....	25
5.4. Učinki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na poslovanje bank .....	28
5.4.1. Povečanje obsega varčevanja .....	29
5.4.2. Pridobitev novih komitentov .....	30
5.4.3. Odprava obvezne rezerve .....	30
5.4.3.1. Spreminjane višine obvezne rezerve .....	31
5.4.4. Cenen vir financiranja .....	31
5.4.5. Spreminjanje strukture vlog prebivalstva v bankah .....	31
5.4.6. Poslabšanje donosnosti naložb .....	32
5.4.7. Omejevanje posojil .....	32
5.4.8. Obrestno tveganje .....	32
5.4.9. Inflacija .....	33
5.4.10. Problem likvidnosti ob sprostitvi sredstev iz posamezne generacije .....	33
5.4.11. Razbremenitev finančnega sektorja .....	34
5.4.11.1. Predčasno posojilo .....	35
5.4.11.2. Hipotekarne obveznice .....	35
5.4.12. Možnosti vključevanja bank v stanovanjsko izgradnjo .....	37
6. TRENUTNO STANJE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ V SLOVENIJI .....	39
6.1. Cene stanovanj .....	40
6.2. Trg nepremičnin .....	40
6.3. Nižanje cen .....	41
6.3.1. Aktivnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije .....	41
6.3.2. Obdavčitev .....	41
SKLEP .....	42
LITERATURA .....	44
VIRI .....	46



## UVOD

Potreba po stanovanju je osnovna človeška potreba, vendar jo brez pomoči družbe zmore zadovoljiti le majhen del prebivalstva. Zato so se skozi stoletja razvijali različni instrumenti vključevanja subjektov, ki so prispevali k uresničitvi cilja oziroma k zagotovitvi bivalnega prostora. Pregled zgodovine kaže, da so pri tem sodelovali bližnji sorodniki, država, lokalne skupnosti, banke in drugi subjekti, vendar z zelo različno intenziteto. Za obdobje šestdesetih in sedemdesetih prejšnjega stoletja lahko rečemo, da so bila stanovanja vsaj deloma podarjena, saj je država z zbiranjem nepovratnih virov in banke z dajanjem posojil na zelo dolgo obdobje s fiksno obrestno mero oblikovala izjemno ugodne razmere na trgu nepremičnih.

Dandanes poskuša država državljanom pri reševanju stanovanjskega vprašanja pomagati na različne načine. Eden izmed zadnjih ponujenih finančnih instrumentov je tudi Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, v katero se je vključilo že veliko varčevalcev. Glede na obseg privarčevanih sredstev in obseg sredstev, ki se bodo sprostila ob koncu varčevalnega obdobja, pa lahko sklepamo, da bo le-ta imel velik vpliv tako na finančni kot tudi na realni sektor narodnega gospodarstva.

Namen mojega diplomskega dela je predstaviti Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo in identificirati njene vplive na gospodarstvo, tako na realni kot na finančni sektor. Na tej osnovi nameravam dokazati hipotezo, da bo Nacionalna stanovanjska varčevalna shema ugodno vplivala na gospodarstvo.

V prvem poglavju so opredeljene osnovne značilnosti stanovanjskega trga, torej trga, na katerega varčevalci v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme neposredno vplivajo. Namen tega poglavja je tudi predstaviti udeležence ter njihov medsebojni odnos.

V drugem poglavju bom predstavil aktualno stanovanjsko politiko in Nacionalni stanovanjski program, ki opredeljuje delovanje državnih institucij na področju zagotavljanja in oskrbe stanovanj za ljudi z nižjimi dohodki.

V naslednjem poglavju bom predstavil Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo (v nadaljevanju NSVS), katere osnovni namen je ponuditi državljanom možnost varčevanja za reševanje stanovanjskega vprašanja. Predstavil bom tudi glavne akterje v NSVS in prikazal prednosti varčevanja v NSVS ter možnosti za najetje ugodnih dolgoročnih posojil na podlagi varčevanja.

V četrtem poglavju bom osvetlil vpliv in posledice izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa, tako na socialnem področju kakor tudi na področju gospodarstva ter javnih financ.

V petem poglavju so predstavljeni vplivi NSVS na gospodarstvo. Največje pozitivne učinke NSVS lahko pričakujemo na področju gradbeništva, kar bo ugodno vplivalo na zaposlenost tudi v povezanih panogah. Na področju finančnega sektorja so pričakovani pozitivni učinki predvsem zaradi zagotovitve dolgoročnih virov (manjša tekoča potrošnja in povečanje dolgoročnega varčevanja na račun kratkoročnega). V okviru tega poglavja bom predstavil tudi možne težave bank, do katerih lahko pride ob zaključku varčevalnega obdobja.

Zaključek petega poglavja je namenjen predstavitvi novih finančnih instrumentov, ki lahko razbremenijo likvidnostne težave bank ob sprostitvi sredstev iz posamezne generacije varčevalcev v NSVS. Nekateri instrumenti so že vpeljeni, drugi pa še čakajo na sprejem in odobritev pristojnih institucij.

Sledila bo predstavitev stanja na trgu nepremičnin. Predstavil bom vrzel med povpraševanjem in ponudbo na celotnem slovenskem trgu nepremičnin ter razmere, s katerimi je soočeno povpraševanje v Ljubljani. Iz navedenega je razvidno, da je danes lastno stanovanje še vedno težko dostopno, še posebno mladim družinam. V okviru zadnjega poglavja so predstavljene tudi pričakovane cene stanovanj ob sprostitvi privarčevanih sredstev iz prve generacije NSVS. V prvem delu bom teoretično predstavil pričakovani nivo cene, v drugem delu pa dejavnike na trgu, od katerih je odvisna dejanska raven cene nepremičnine.

## **1. STANOVANJSKI TRG**

Trg nepremičnin je stičišče ljudi, ki trgujejo z dobrinami, katerih količina in kvaliteta sta težko merljivi, saj se na njem trguje z lastninskimi pravicami (Cirman et. al., 1999, str. 8). Povpraševanje po bivalnih nepremičninah je odvisno zlasti od stanovanjskih potreb, dohodkov gospodinjstev in preferenc potrošnikov. Ponudba stanovanj pa je odvisna predvsem od stroškov in cen, saj gre za profitno motivirano dejavnost, ki izvira iz gradnje novih stanovanj in zaloge obstoječih stanovanj. V kolikor bi bilo dogajanje na stanovanjskem trgu odvisno zgolj od običajnih tržnih mehanizmov, bi se (v odvisnosti od ponudbe in povpraševanja) oblikovala ravnotežna cena, ki bi izražala vrednost stanovanj tako za kupce, kot tudi za prodajalce (Šarlah, 2000, str. 2).

Zaradi same narave nepremičnin se stanovanjski trg v številnih karakteristikah razlikuje od ostalih trgov (Letnar, 2001, str. 3):

- ⇒ Je segmentiran. Sestavljen je iz podtrgov z različnimi potrebami in zahtevami, ki se lahko spreminjajo neodvisno drug od drugega. Podtrgi so imenovani po vrstah bivalnih nepremičnin: eno ali večdružinske stanovanjske zgradbe (do šest enot), ali prazna stanovanjska zemljišča.
- ⇒ Deluje lokalno. Zaradi nemobilnosti so nepremičnine izredno občutljive na spremembe lokalnega povpraševanja, ki je slojevito, saj ljudje iščejo in uporabljajo nepremičnine v točno določene namene.

- ⇒ Transakcije so zelo osebne in zaupne. Nakupne oziroma prodajne cene se redko objavijo. Pogosto se vključujejo specializirani posredniki. Razlog za posredništvo je tudi slaba informiranost kupcev in prodajalcev, saj je proces zbiranja podatkov zelo dolgotrajen, zahteven in drag (Dasso, Ring, 1985, str. 27).
- ⇒ Blago, s katerim se trguje, je heterogeno. Nepremičnine se med seboj razlikujejo že po sami lokaciji, pravnih lastnostih, dostopu, izpostavljenosti, koristnosti.
- ⇒ Slabo usklajevanje ponudbe in povpraševanja. Izenačevanje ponudbe in povpraševanja je zaradi trajnosti in nepremičnosti otežkočeno. Kratkoročno nespremenljiva ponudba se nihanju povpraševanja prilagaja le na dolgi rok. Lokalni trg nepremičnin je občutljiv na spremembe ponudbe in povpraševanja. Na ponudbo in povpraševanje vplivajo biološki, ekonomski, politični in socialni dejavniki. Pomembnejši med njimi so populacija (število ljudi, spolna struktura ...), višina in stabilnost dohodka, bogastvo (osebni prihranki, dostopnost posojil), višina obrestnih mer, zasedenost nepremičnin, državna in pravna ureditev ter spremembe v gradbeni tehnologiji (Dasso, Ring, 1985, str. 243).
- ⇒ Stanovanja so dolgoročna in draga dobrina. Dolgoročnost se izraža v njegovi dolgi življenjski dobi, ki praviloma traja 60 let in več. To, da so draga dobrina, pa se izraža tako v relativno visokem odstotku družbenega bruto proizvoda, ki ga zasedajo stanovanja, kot tudi v tem, da strošek za stanovanje pomeni dokajšen odstotek izdatkov gospodinjstev (Mandič, 1998, str. 17).

## 2. STANOVANJSKA POLITIKA

Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet leta 2000 na podlagi Stanovanjskega zakona. V njem je opredeljen javni interes na stanovanjskem področju ter tudi najpomembnejše smeri razvoja oskrbe s stanovanji. Osnovno načelo je, da vsakemu omogoči pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Analiza trga Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) pa kaže, da se stanovanjski primanjkljaj v Sloveniji zaradi zmanjšane obsega stanovanjske oskrbe v minulih letih povečuje. Zmanjševanje razkoraka med ponudbo in povpraševanjem zahteva ustrezno stanovanjsko politiko, poleg tega pa je zaradi izboljšanja stanovanjske oskrbe potrebno določiti še nekaj drugih, povezanih ciljev. Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosežati hitre rezultate. Po svoji naravi je dolgoročna, zato je potrebno njene učinke spremljati in jo po potrebi prilagajati ugotovitvam (Žvajker, 2002, str. 28).

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa, so (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisno od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;

3. zagotavljati primerno pomoč pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Osnovni namen izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa je, da se do leta 2009 postopno doseže gradnja najmanj 10.000 novih stanovanj letno. V ta namen je SSRS leta 2001 prejel 1,6 milijarde tolarjev sredstev, v naslednjih dveh letih (2002 in 2003) pa vsako leto po 2,5 milijarde tolarjev. Namenska sredstva države seveda ne bodo dovolj, zato bo morala stanovanjska politika spodbujati vstop zasebnih sredstev na stanovanjsko področje (Velika večina varčevalcev bo denar namenila za stanovanjske namene, 2001).

Stanovanjska politika zajema ukrepe tako na strani povpraševanja kot tudi na strani ponudbe. Povpraševalna stran stanovanjske politike je razmeroma dobro urejena z razmeroma ugodnimi posojili prek Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, z Nacionalno varčevalno stanovanjsko shemo in z ugodnimi posojili Svetovne banke za financiranje gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj. Drugi vidik stanovanjske politike je ponudbena stran stanovanj, na kateri mora SSRS skupaj z občinami najprej usmeriti pozornost urejanju stavbnih zemljišč in potem omogočiti, da se na teh stavbnih zemljiščih za primerno ceno zgradijo neprofitna stanovanja in tudi stanovanja za trg. Pri tem običajno sledi nekim kakovostnim ciljem, kot so: način bivanja, razporeditev prostorov in stanovanj, oblika in velikost stanovanj ter cenovna dosegljivost.



Tabela 1: Ukrepi Nacionalnega stanovanjskega programa

UKREPI, KI SPODBUJAJO POVPRASEVANJE	UKREPI, KI SPODBUJAJO PONUDBO
<p>Uveljavljeni operativni ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ NSVS;</li> <li>⇒ neposredni prenosi iz državnega proračuna preko SSRS v posojila in premije za NSVS;<sup>1</sup></li> </ul> <p>Neuveljavljeni ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ posojila SSRS občinam za graditev socialnih stanovanj;</li> <li>⇒ zakon o hipotekarnih posojilih, ki bo omogočal izdajanje hipotekarnih obveznic in poslovanje z njimi.<sup>2</sup></li> </ul> <p>Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona, zlasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ tuja posojila za SSRS,</li> <li>⇒ ohranitev znižane 8,5 % st. DDV.</li> </ul>	<p>Uveljavljeni operativni ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ posojila SSRS neprofitnim stanovanjskim organizacijam za graditev neprofitnih stanovanj;</li> <li>⇒ metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, vključno s sistemom subvencioniranja najemnin.<sup>3</sup></li> </ul> <p>Neuveljavljeni ukrepi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ posojila SRSS občinam za pridobivanje in opremljanje stavbnih zemljišč;</li> <li>⇒ posebna zakonska ureditev stanovanjskih in gradbenih zadrug.</li> </ul> <p>Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona, zlasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ selektivna zaščita najemnih razmerij;</li> <li>⇒ investicijska dejavnost.</li> </ul> <p>Spremembe in dopolnitve Zakona o dohodnini in novi Zakon o davku na nepremičnine, ki bo spodbujal ponudbo najemnih stanovanj.<sup>4</sup></p> <p>Ukrepi občin za:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ prostorsko planiranje in urbanistično načrtovanje območij za graditev stanovanj;</li> <li>⇒ zagotavljanje komunalno opremljenih stavbnih zemljišč;</li> <li>⇒ graditev in drugo pridobivanje socialnih stanovanj;</li> <li>⇒ čimbolj odprto organiziranost stanovanjskih skladov;</li> <li>⇒ ustanavljanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.</li> </ul>

VIR: Blaganje, 2000, str. 15.

Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa bo pripomoglo k večji ponudbi stanovanj na trgu. Tako program predvideva letno izgradnjo 10.000 stanovanj, od tega 5.000 tistih, ki ohranjajo sedanjo raven gradnje lastnih stanovanj (lastna gradnja, adaptacija stanovanjskih hiš ali stanovanj ali nakup), 2.000 do 2.500 socialnih stanovanj in 2.000 neprofitnih najemnih stanovanj ter 500 stanovanj za profitni najem. Pri tem sledi sedanjemu

<sup>1</sup> Del sredstev, ki bo v obliki posojil SSRS namenjen pridobivanju in opremljanju stavbnih zemljišč ter graditvi neprofitnih stanovanj, bo podpiral ponudbo, del, namenjen posojilom SSRS fizičnim osebam in premijam NSVS, pa bo podpiral povpraševanje.

<sup>2</sup> Poslovanje s hipotekarnimi obveznicami bo povečalo višino sredstev v stanovanjski graditvi in s tem spodbudilo povpraševanje, v kolikor pa bodo dodatna sredstva naložena v gradnjo (ne v nakup) novih stanovanj s strani kvalificiranih investitorjev (npr. v profitna najemna stanovanja), pa bo spodbujal tudi ponudbo.

<sup>3</sup> Stroškovne najemnine in subvencije bodo ob polni uveljavitvi omogočile višjo donosnost naložb v neprofitna stanovanja in varnost lastnikov pred nesolventnostjo najemnikov.

<sup>4</sup> Sklep Nacionalnega stanovanjskega programa je bil na zahtevo Ministrstva za finance splošen in se glasi tako, da naj bi predpisi s področja neposrednih davkov prispevali k večji ponudbi premalo zasedenih stanovanj. To pa je mogoče doseči samo s selektivnim obdavčevanjem neprimerno izrabljenih nepremičnin s stanovanjsko funkcijo (višja davčna stopnja za nezazidana stavbna zemljišča v lasti zasebnega prava na območjih, namenjenih za stanovanjsko gradnjo ter za vsa stanovanja, v katerih ni prijavljeno stalno bivališče oziroma gospodinjstvo, neobdavčene stanovanjske površine v odvisnosti od velikosti gospodinjstva) ter z davčnimi olajšavami za primerno izrabljene nepremičnine take vrste (dohodninske olajšave za dohodke od oddajanja stanovanj, pri čemer je treba upoštevati, da te že sedaj obstajajo in znašajo 40 % na račun pavšalnih materialnih stroškov).

stanju na nepremičninskem trgu, ki predvideva zvečine lastniška stanovanja, najemna stanovanja pa so namenjena zgolj posameznim socialno ogroženim skupinam prebivalstva in ne bodo vezana na ponudbo in povpraševanje na nepremičninskem trgu. Uresničevanje opredeljenih ciljev v programu bo tako povzročilo padec cen nepremičnin, vendar bo ustvarilo netržno oblikovano ponudbo socialnih in polysocialnih stanovanj, kot smo jih poznali do uveljavitve stanovanjskega zakona (Horvat, 1999, str. 51).

Nacionalni stanovanjski program povsem brez potrebe ohranja razlike med različnimi tipi najemnih stanovanj in na ta način še naprej onemogoča razvoj enotnega najemnega trga stanovanj, ki bi lahko mobiliziral različne vrste virov financiranja.

Razvoj trga (nesocialnih) najemnih stanovanj je potreben zaradi večje uravnoteženosti ponudbe stanovanj, kar bi zagotovo vplivalo na njihovo tržno ceno. Drugi razlog za njegov nastanek pa so potrebe trga delovne sile, ki narekuje nastanek ponudbe profitnih najemnih stanovanj. Sedanja struktura lastništva stanovanj izredno upočasnjuje mobilnost delovne sile. Mladi ljudje so prisiljeni iskati primerno stanovanje v obliki lastniškega stanovanja ali se sprijazniti z dejstvom, da so »posebna socialna kategorija«, in začeti iskati socialna stanovanja, ki so praviloma vezana na delovanje občinskih stanovanjskih skladov. V obeh primerih, ki sta edini ponujeni možnosti za mlade, so se prisiljeni odločati za bodoče dolgoročneje reševanje stanovanjskega problema. Sodobni gospodarski razvoj zahteva zelo mobilno delovno silo, ki ji morajo slediti tudi drugi družbeni sistemi (Horvat, 1999, str. 51).

### **3. NACIONALNA STANOVANJSKA VARČEVALNA SHEMA**

Država si je že pred letom 1999 prizadevala ustanoviti stanovanjsko hranilnico, ki je prisotna v številnih razvitih državah in bi kot specializirana finančna ustanova delovala na področju stanovanjskega varčevanja ter ponujala stanovanjska posojila pod ugodnimi finančnimi pogoji. NSVS in stanovanjska hranilnica sta si v načelu zelo podobni, edina razlika je v organizaciji. Namen obeh temelji na povečanju obsega dolgoročnega varčevanja in ugodnih stanovanjskih posojil. Vendar pa je na koncu prevladalo mnenje, da je mogoče sistem premiranja stanovanjskega varčevanja izvesti preko komercialnih bank. Po ugotovitvah strokovnih analiz bi bila samostojna stanovanjska hranilnica za slovenske razmere predraga in premalo učinkovita rešitev (Pogovor: Edvard Oven, 2000). Hkrati pa tudi razmere na takratnem nepremičninskem trgu niso dovoljevale, predvsem zaradi stanovanjskega zakona in privatizacije družbenih stanovanj, ustanovitve stanovanjske hranilnice. Tako je država pričela z iskanjem novih možnosti za reševanje stanovanjskega problema, ki bi na eni strani povečale obseg dolgoročnega varčevanja, na drugi pa obseg ugodnih stanovanjskih posojil. Tako je Vlada Republike Slovenije leta 1999 sprejela sklep, s katerim poizkuša preko Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme vzpodbuditi dolgoročno varčevanje, z namenom povečanja obsega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000). SSRS se je pri oblikovanju novega finančnega produkta (Nacionalne

stanovanjske varčevalne sheme) zgledoval po avstrijskem modelu stanovanjskega varčevanja Bausparkasse.

Država je z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo vzpodbudila dolgoročno varčevanje, saj njegovo privlačnost zagotavlja preko državnega premiranja in bančnega obrestovanja dolgoročnih hranilnih vlog. Na drugi strani omogoča varčevalcem ob zaključku petletnega ali desetletnega varčevalnega obdobja ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo, saj zavezuje banke na najmanj dvakrat večji obseg danih posojil varčevalcem v primerjavi s privarčevanimi sredstvi po vnaprej znani posojilni obrestni meri. Celotna shema je oblikovana tako, da vsem sodelujočim bankam zagotavlja obrestno maržo v višini 0,8 odstotne točke, ki služi za pokrivanje stroškov poslovanja, vezanih na izvajanje te sheme, brez možnosti zaračunavanja dodatnih stroškov za odobritev in vodenje posojila (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Projekt Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme z državnimi premijami je na eni strani pokazal, da je tovrstna naložba vabljava, saj ponuja zanimiv finančni produkt, ki je dosegljiv večini slovenskih družin in ki ponuja vnaprej določene pogoje varčevanja in kreditiranja. Na drugi strani pa je opozoril, da je reševanje stanovanjskega vprašanja v Sloveniji, zlasti med mlajšim in srednjim slojem prebivalstva, bolj pereče, kot prikazuje stanovanjska politika.

Država izvaja Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in bank, ki so izbrane na javnem razpisu. Izvajanje Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme naj bi spodbudilo dolgoročno varčevanje v državi in sčasoma zagotovilo tudi zadosten obseg sredstev za ugodna dolgoročna stanovanjska posojila (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Prvi razpis Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za izbor bank za sodelovanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi je bil objavljen aprila leta 1999. Izmed prijavljenih bank so izbrali 12 bank, katerim so dodelili 60.750 pravic za sklepanje varčevalnih pogodb. Že po preteku enega tedna so banke sklenile vse dodeljene pogodbe za varčevanje v NSVS (Stanovanjski sklad RS, 2003). Primerjava s tržnimi produkti bank kaže primerjalno ugodnost na strani varčevanja in znatno ugodnejše kreditne pogoje.

Cilj Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme ni konkurirati donosnosti bančnih ali drugih oblik naložb, ampak spodbuditi varčevanje z namenom nadaljnje možnosti pridobitve ugodnega stanovanjskega posojila. Večja možnost za pridobitev stanovanja pa je vsekakor največja donosnost Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (Fajdiga, Volk, 1999, str. 3).

### **3.1. Stanovanjski sklad Republike Slovenije**

Stanovanjski sklad RS je bil ustanovljen leta 1991 z namenom izvajanja Nacionalnega stanovanjskega programa oziroma za spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in

vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Skozi leta poslovanja se je razvil v specializirano finančno institucijo za financiranje stanovanjske oskrbe, ki bo tudi v prihodnje obdržala pomembno vlogo pri reševanju stanovanjskega problema. Postopoma namerava tudi, glede na rezultate NSVS, opustiti kreditiranje fizičnih oseb pri gradnji stanovanj, pri tem pa obdržati osrednjo vlogo pri gradnji neprofitnih stanovanj, postopoma pa še okrepiti vlogo kreditodajalca pri gradnji socialnih stanovanj ter lastnikov denacionaliziranih stanovanj<sup>5</sup> (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

SSRS opravlja svojo dejavnost tako, da predvsem (Stanovanjski sklad RS, 2003):

- ⇒ daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje neprofitnih najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- ⇒ investira v gradnjo stanovanj in stavbna zemljišča;
- ⇒ posluje z nepremičninami;
- ⇒ skrbi za premiranje v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme;
- ⇒ opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa.

Z zagotavljanjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil v zadnjih letih, predvsem pa z Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo je SSRS uspelo opazno vplivati na področje povpraševanja na stanovanjskem trgu. Z novo strategijo investiranja v gradnjo 5200 najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj po vsej Sloveniji pa bo pripomogel tudi k večji ponudbi razpoložljivih stanovanj, s čimer poizkuša ublažiti pritisk na dvig cene stanovanj (Kužet, 2002, str. 5).

### **3.1.1. Viri financiranja**

Osnovni vir financiranja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije od ustanovitve leta 1991 do leta 1995 je predstavljal 20 % delež kupnin od privatizacije stanovanj (približno 17,6 milijarde tolarjev), ki pa je z njenim iztekom presahnil. Tako zbrana sredstva niso zadoščala niti za oblikovanje kapitalske osnove, ki bi zagotovila trajno in stabilno intervencijo na stanovanjskem trgu in rešitev stanovanjskega problema (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Drugi vir financiranja SSRS predstavljajo finančna sredstva iz proračuna Republike Slovenije. Sredstva iz tega vira je SSRS prvič prejel leta 1995, in sicer v višini 2,287 milijarde tolarjev. Prejeta sredstva so bila namenjena kreditiranju državljanov pri nakupu lastnih stanovanj ter kreditiranju najemnih neprofitnih stanovanj v okviru neprofitnih stanovanjskih organizacij. Sredstva države, namenjena dokapitalizaciji, so se v naslednjih letih v povprečju gibala v višini 1,5 milijarde tolarjev, izjemoma v letu 1997, ko so dosegla le 1 milijardo

---

<sup>5</sup> V primeru prenove denacionaliziranega stanovanja ali nakupa nadomestnega stanovanja v primeru prodaje denacionaliziranega stanovanja prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice.

tolarjev. V letu 2000 in 2001 SSRS kljub temu, da je bilo s proračunom to predvideno, ni dobil nobenih sredstev iz državnega proračuna za osnovne dejavnosti, razen za popotresno obnovo Posočja (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Tretji vir financiranja SSRS so prihodki, ustvarjeni z lastnim poslovanjem: realne obresti od dolgoročnih in kratkoročnih posojil, sredstva, ustvarjena z izdajo vrednostnih papirjev, prodaja pridobljenih stanovanj, storitve v zvezi s prodajo obrazcev posojilojemalcem in zaračunavanjem stroškov sklepanja pogodb, prihodki iz naslova najemnin v stanovanjih, katerih lastnik je SSRS.

SSRS je tako z izdajo vrednostnih papirjev (obveznic) Stanovanjskega sklada Republike Slovenije leta 1995 prvič povečal razpoložljiva sredstva, da bi hitreje in ceneje zadovoljeval stanovanjske potrebe (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Značilnost prve izdaje obveznic (v letu 1995) je bila, da jo je prvi kupec lahko prenašal samo za plačilo kupnine za nakup stanovanja na prodajalca, ki je z izdajateljem sklenil poseben dogovor za objavljena stanovanja. Z izdajo obveznic druge izdaje v letu 1998 je SSRS pridobil sredstva v vrednosti 2 milijard tolarjev, ki jih je namenil fizičnim osebam za dolgoročna stanovanjska posojila. Za sredstva, pridobljena na finančnem trgu, je veljala nekoliko višja posojilna obrestna mera v primerjavi z ostalimi dolgoročnimi stanovanjskimi posojili, in sicer  $Tom + 5,50\%$ . V začetku leta 2001 je SSRS, ponovno z namenom povečevanja ugodnih stanovanjskih posojil in povečevanjem sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje, izdal obveznice tretje izdaje v skupni nominalni vrednosti 2 milijardi tolarjev (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Zadnji vir financiranja SSRS predstavljajo razne namenske dotacije domačih in tujih pravnih in fizičnih oseb. Le-te pa po obsegu ne predstavljajo pomembnejše vloge v financiranju SSRS.

### **3.1.2. Dejavnost Stanovanjskega sklada Republike Slovenije**

Osnova naloga SSRS je zagotavljanje dolgoročnih posojil občanom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam, dolgoročnih stanovanjskih posojil za popotresno obnovo Posočja ter dolgoročnih stanovanjskih posojil najemnikom v denacionaliziranih stanovanjih (Stanovanjski sklad RS, 2003). Od leta 2000 pa sodeluje tudi z občinami, ki so se vključile v reševanje stanovanjskega vprašanja občanov, hkrati pa si prizadeva tudi za omejevanje rasti cen stanovanj. Poleg tega si prizadeva sodelovati še na področju vzpostavljanja prostorske in gradbene zakonodaje, odnosov med občinami in zasebnimi investitorji, sprostitev zasebne ponudbe, skratka ustvariti več reda in transparentnosti v nepremičninski sferi (Spodbuditi intenzivnejšo gradnjo kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah, 2002, str. 65).

SSRS sodi med najpomembnejše in najugodnejše ponudnike stanovanjskih posojil na slovenskem trgu. Posojila so namenjena fizičnim in pravnim osebam, neprofitnim stanovanjskim organizacijam ter drugim finančnim organizacijam. Tako je SSRS do konca leta 2001 namenil 64,3 milijarde tolarjev dolgoročnih posojil fizičnim osebam in 11,8 milijarde tolarjev neprofitnim stanovanjskim organizacijam.

SSRS dodeljuje posojila na podlagi javnih razpisov. Do konca leta 2001 je izvedel 33 razpisov, in sicer:

- ⇒ 20 razpisov dolgoročnih stanovanjskih posojil z ugodno obrestno mero, katere višina za fizične osebe pada;
- ⇒ 3 razpise dolgoročnih stanovanjskih posojil iz sredstev, zbranih s prodajo obveznic;
- ⇒ 1 razpis kratkoročnih stanovanjskih posojil za fizične osebe;
- ⇒ 8 razpisov za neprofitne stanovanjske organizacije;
- ⇒ 1 razpis za invalidske organizacije.

### **3.2. Udeleženci v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi**

Vse občane, ki so brez primerne stanovanja, delimo na (Hegler, 1999, str. 23):

a) tiste, ki imajo dovolj ali vsaj nekaj sredstev in:

- ⇒ kupujejo stanovanja na trgu;
- ⇒ gradijo lastna stanovanja;
- ⇒ najemajo primerna stanovanja na trgu.

Za prvo skupino iskalcev stanovanj je značilna relativna visoka kakovost tako stanovanj kot bivalnega okolja. Cene stanovanj se oblikujejo tržno, kar predvsem v mestih, kjer ponudba stanovanj ne sledi povpraševanju, povzroča rast cen stanovanjskih enot. Znotraj te skupine so najmanj zaščiteni najemniki pri zasebnih najemodajalcih. Zato se morajo ti najemniki pogosto seliti, velik del mesečnih odhodkov porabijo za najemnino in zmorejo še stanovanjsko varčevati. Zaradi relativno dobro urejenih bivalnih razmer in neprijavljenosti bivališča v kraju lokalne skupnosti pa so neuspešni pri kandidiranju na razpisih za najemna stanovanja lokalnih skupnosti. In tako se vrtijo v začaranem krogu. Z leti se stvar tudi ne izboljša, kajti družino si običajno ustvarijo pozno, zato potrebujejo večje stanovanje, ki je dražje, dodatnih točk na razpisih za mlade družine pa ne morejo dobiti.

b) tiste, ki imajo premalo ali skoraj nič denarja in:

- ⇒ najemajo za bivanje neprimerna stanovanja;
- ⇒ gradijo praviloma neustrezna bivališča, pogosto črne gradnje;
- ⇒ se javljajo na razpise za neprofitna stanovanja in stanovanja za socialne upravičence;
- ⇒ prosijo za dodelitev najnujnejših bivalnih prostorov.

- c) tiste, ki se uvrščajo v skupino posebej ranljivih iskalcev stanovanj, kamor sodijo tako gibalno ovirani kot drugi invalidi, zdravljeni odvisniki, povratniki s prestajanja zaporne kazni in tisti, ki za svoj razvoj potrebujejo življenje v bivalni skupnostih.
- d) tiste, ki glede na starost potrebujejo posebne bivalne pogoje:
  - ⇒ dijaki in študentje;
  - ⇒ starostniki.

Po prejšnji klasifikaciji lahko varčevalce v NSVS identificiramo v prvi skupini (skupina a), saj imajo ti na razpolago dovolj sredstev za tekočo potrošnjo ter varčevanje in menijo, da bodo sposobni odplačevati anuitete bodočega stanovanjskega posojila. Občani v ostalih skupinah si glede na razpoložljive dohodke ne morejo privoščiti varčevanja, saj celotni razpoložljivi dohodek porabijo za tekoče potrebe (eksistenco).

NSVS je zasnovana tako, da pogosto za nakup stanovanja predvideva varčevanje več generacij, kar pomeni, da bodo za reševanje stanovanjskega problema otrok varčevali le tisti, ki imajo svoje stanovanjsko vprašanje že rešeno, hkrati pa imajo dovolj sredstev še za varčevanje.<sup>6</sup>

Država je z izvajanjem NSVS pričela uresničevati stanovanjsko politiko, v kateri je določila, da bo pomagala pri reševanju stanovanjskega problema državljanov. Analiza varčevalcev v NSVS je pokazala, da v shemi varčuje pretežno populacija, ki živi v nadpovprečnih stanovanjskih razmerah v primerjavi s povprečjem v Sloveniji in katerih dohodki so nadpovprečni<sup>7</sup> (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Raziskava je tudi pokazala, da imajo varčevalci, vključeni v NSVS, že neki bivalni standard,<sup>8</sup> ki pa ga želijo izboljšati. Tako so se za desetletno varčevanje opredelili predvsem lastniki in solastniki stanovanj, za petletno varčevanje pa predvsem tisti, ki živijo v skupnem gospodinjstvu s starši. Le malo je takih, ki bodo s pomočjo NSVS prvič reševali svoj stanovanjski problem. Zato je glavni očitak kritikov NSVS, da si tisti, ki bi že zdaj potrebovali stanovanje, tudi čez 5 let s privarčevanim denarjem ne bodo mogli kupiti ustreznega stanovanja (Stanovanjski sklad RS, 2003).

NSVS tako rešuje le stanovanjski problem tistih, ki zmorejo varčevati in odplačevati posojilo. Stiske druge skupine ljudi, katerih dohodki jim ne omogočajo varčevanja za rešitev stanovanjskega vprašanja, bo SSRS poskušal reševati s primernimi socialnimi, neprofitnimi stanovanji in stanovanji, ki jih ljudje potrebujejo na začetku samostojne poti.

---

<sup>6</sup> Raziskava SSRS med varčevalci NSVS je leta 2002 pokazala, da zase varčuje 79,2 % anketirancev, za svoje otroke pa varčuje 37 % anketiranih.

<sup>7</sup> Večina varčevalcev izhaja iz gospodinjstev z dohodki nad 240.000 tolarji mesečno na osebo.

<sup>8</sup> Pretežni del varčevalcev prebiva v enostanovanjskih samostojno stoječih hišah (30,7 %) in v samostojnih dvostanovanjskih hišah (18,7 %).

### 3.3. Način varčevanja (5 in 10 let)

Najpomembnejši udeleženec pri NSVS je država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor, ki preko SSRS in komercialnih bank izvaja celotni program. SSRS je pobudnik in organizator celotnega programa, ki v imenu države nadzoruje potek, letno poroča vladi in jamči za izplačilo premij z lastnim kapitalom. Za samo izvedbo pa so zadolžene poslovne banke, ki imajo tudi nalogo plačevati obresti, poročati nadzorniku in odobravati posojila (Stanovanjski sklad RS, 2003).

SSRS v okviru NSVS ponuja dve dobi varčevanja, tako se varčevalec lahko odloča med petletnim in desetletnim varčevanjem. Ob sklenitvi varčevalne pogodbe pa se mora varčevalec odloči tudi o višini varčevalnega zneska (izbira med najnižjim mesečnim zneskom 13.000 tolarjev<sup>9</sup> ali njegovim večkratnikom). Višino zneska pa SSRS vsako leto na novo določi za naslednjih 12 mesecev, in sicer na podlagi podatkov o revalorizaciji za preteklo leto. Pogodbene mesečne obroke lahko varčevalec vplačuje redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih pogodbenih mesečnih obrokov (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000).

Varčevalec se lahko torej odloči varčevati pet ali deset let po trinajst tisoč tolarjev (ali večkratnik tega zneska) na mesec. V primeru petletnega varčevanja dobi za svojo vlogo obresti v višini  $T + 1,65\%$  in enkrat letno premijo v višini enega mesečnega obroka oz.  $8,33\%$  letnega vplačila. Če pa varčevalec izbere desetletno varčevanje, dobi na svojo vlogo obresti v višini  $T + 3\%$  in še letno premijo v višini  $1,25$  mesečnega obroka oz.  $10,42\%$  letnega vplačila.

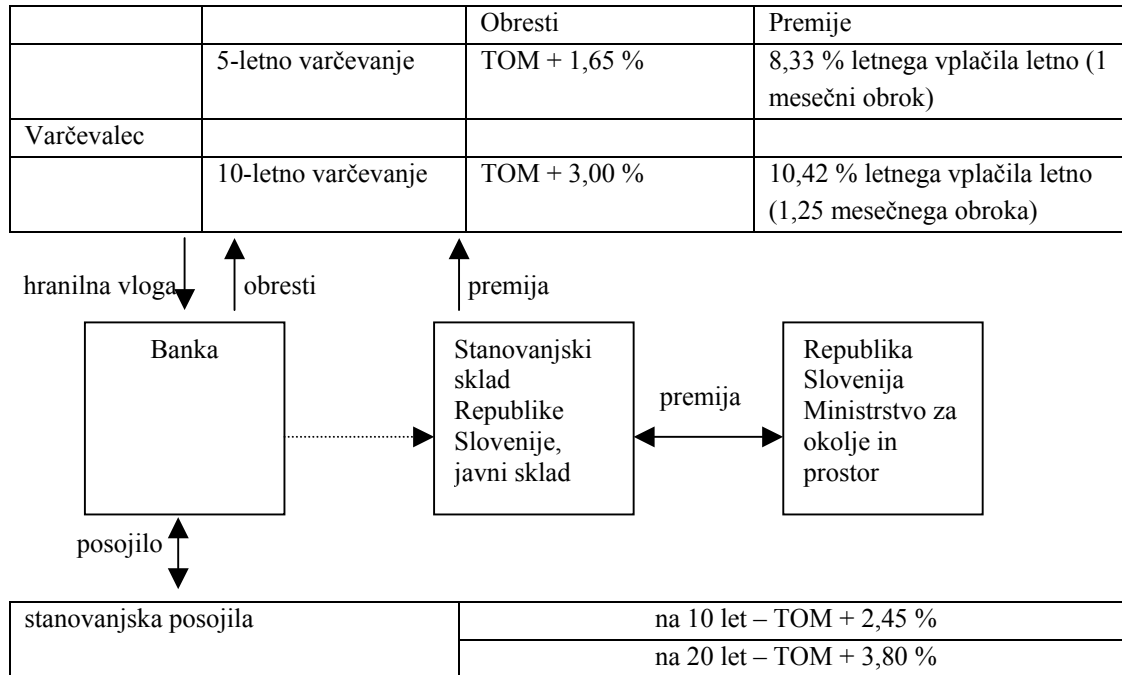
S slike 1 so razvidni odnosi med udeleženci NSVS. Posameznik v okviru NSVS varčuje pri eni ali več izbranih bankah in je na podlagi izpolnjevanja sklenjene varčevalne pogodbe upravičen do premije (nagrade). Premijo zagotovi država oziroma Ministrstvo za okolje in prostor v okviru proračunskih sredstev, ki jih nato nakazuje SSRS. SSRS te premije nakazuje sodelujočim bankam, ki so izbrane na javnem razpisu, banke pa jih pripišejo vlogam varčevalcev. Banke podatke o vlogah posredujejo SSRS, ki izvajanje NSVS tudi nadzoruje in kontrolira. SSRS posreduje zbrane podatke o vlogah Ministrstvu za okolje in prostor, ki tako ugotovi potreben obseg denarnih sredstev za premije (vsota, namenjena za premiranje NSVS je seveda omejena). V roku enega leta, po izteku varčevalnega obdobja, lahko posamezni varčevalci pri banki izkoristijo možnost in najamejo dolgoročno posojilo za nakup (gradnjo, obnovo ...) stanovanja pod pogoji, ki so posojilojemalcem znani že na začetku varčevalnega obdobja (Šarlah, 2000, str. 19).

---

<sup>9</sup> V okviru pete Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme.



Slika 1: Odnosi med udeleženci NSVS



Vir: Stanovanjski sklad RS, 2003.

Varčevalec ima tudi možnost odstopa od pogodbe o varčevanju, vendar mu v tem primeru pripadajo samo obresti na privarčevana sredstva, in sicer (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- ⇒ pri odstopu od pogodbe pred koncem prvega leta varčevanja – kot za vloge na vpogled;
- ⇒ pri odstopu od pogodbe po prvem letu varčevanja – v pogodbeni višini, premije, ki jih je v času varčevanja prejel, se mu razknjižijo, banka pa jih vrne Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije v revalorizirani višini v roku 15 dni od odstopa od pogodbe.

Po izteku varčevalne pogodbe varčevalec prosto razpolaga s privarčevanimi sredstvi. Privarčevana sredstva lahko porabi za katerikoli namen, lahko pa na osnovi privarčevanih sredstev izkoristi pravico namenskega posojila pod ugodnimi kreditnimi pogoji. Banka je dolžna varčevalcu zagotoviti posojilo, najmanj v višini dvojnega obsega privarčevanih sredstev. Odplačilna doba posojila je enaka dvojnemu številu let, v katerih je varčevalcu pripadala premija, pri tem pa znašajo realne obrestne mere posojila (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- ⇒ 2,45 % letno (posojilo na 10 let);
- ⇒ 3,80 % letno (posojilo na 20 let).

### 3.4. Pogoji varčevanja

Ena od pomembnih značilnosti NSVS je, da so že ob sklenitvi varčevalne pogodbe znani pogoji za pridobitev posojila. Vsem varčevalcem je zagotovljena enaka višina obrestnih mer

za dolgoročno varčevanje, kakor tudi za najeta dolgoročna posojila na tej osnovi, seveda v odvisnosti od dobe varčevanja in kreditiranja. Realne obrestne mere so fiksne in se lahko spreminjajo le s sklepom vlade, v primeru velikih sprememb obrestnih mer pa obrestni razmik (razlika med obrestno mero za posojila in varčevanje) praviloma ostaja nespremenjen – 0,8 odstotne točke. Zneski mesečnih oziroma enkratnih letnih vplačil se revalorizirajo ob izteku vsakega varčevalnega leta na način, kot ga določajo predpisi, tako da so ob izteku vsakega varčevalnega leta realno enaki (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Pogoji varčevanja so v NSVS zelo strogi, saj mora varčevalec nakazovati obroke redno mesečno ali enkrat letno v višini dvanajstih mesečnih obrokov, pri čemer mora upoštevati naslednje roke (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- ⇒ v primeru mesečnih vplačil mesečnih obrokov: prvi mesečni obrok ob podpisu varčevalne pogodbe, naslednje pa vsak mesec do konca vsakega meseca do izteka varčevalne dobe;
- ⇒ v primeru enkratnih letnih vplačil v skupni višini 12 mesečnih obrokov: prvih 12 mesečnih obrokov ob podpisu varčevalne pogodbe in nato vsakič 12 mesečnih obrokov do konca vsakega prvega meseca vsakega varčevalnega leta.

Dolžnost in odgovornost varčevalca je, da redno varčuje. Pri petletnem varčevanju mu je opravičena samo ena zamuda, pri desetletnem dve, vendar mora v naslednjem mesecu zamude takoj nadoknaditi. V nasprotnem primeru ne dobi premije. Pet oziroma deset premij pa je pogoj za pridobitev pravice do stanovanjskega posojila. Tako varčevalcu, ki zamudi s plačilom 12. mesečnega obroka vsakega varčevalnega leta in le tega plača z naslednjim pogodbenim obrokom, pripada pravica do premije ob izpolnitvi letne obveznosti (po plačilu 12. mesečnega obroka) (Koželj, 2001, str. 19).

Varčevalec se lahko kadarkoli med varčevanjem odloči za spremembo načina plačevanja pogodbenih obrokov. O tem namenu pa mora obvestiti banko najmanj en mesec pred pričetkom novega varčevalnega leta. Prav tako ima tudi možnost, da obveznosti in pravice, ki izhajajo iz pogodbe, kadarkoli prenese na otroke, vnuke, zakonca ali osebo, kateri v skladu s predpisi o zakonski zvezi pripadajo enake pravice kot zakonskemu partnerju (Koželj, 2001, str. 19).

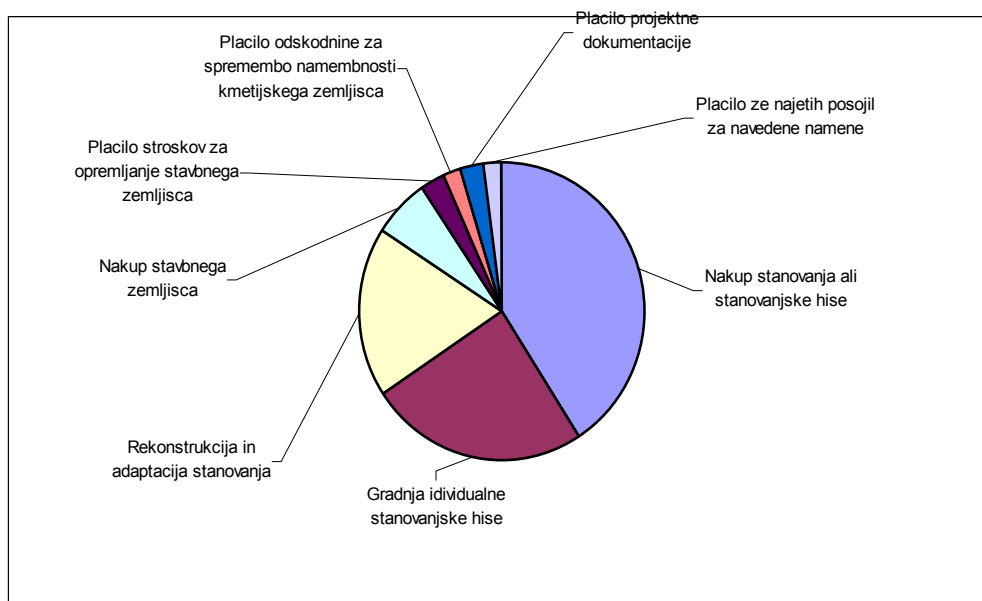
### **3.5. Namembnost posojila**

Ob koncu varčevanja bo vsak varčevalec svoje prihranke skupaj z obrestmi in s premijami lahko dvignil in z njimi prosto razpolagal. Poleg tega bo imel leto dni časa, da bo izkoristil pravico do dolgoročnega stanovanjskega posojila. Privarčevani znesek bo brez posojila lahko porabil nenamensko, torej tudi za nakup avtomobila ali za šolanje otrok, posojilo pa bo pri bankah lahko pridobil le za namensko rabo, in sicer za (Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, 2000):

- ⇒ nakup stanovanja ali stanovanjske hiše;

- ⇒ gradnjo individualne stanovanjske hiše (tudi nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo, izgradnjo podstrešnega stanovanja);
- ⇒ rekonstrukcijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- ⇒ adaptacijo lastnega stanovanja ali stanovanjske hiše;
- ⇒ nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanjske hiše;
- ⇒ plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča;
- ⇒ plačilo odškodnine za spremembo namembnosti kmetijskega zemljišča v stavbno zemljišče;
- ⇒ plačilo projektne dokumentacije;
- ⇒ poplačilo že najetih posojil za navedene namene.

Slika 2: Predvidena namembnost posojil po anketi NSVS



Vir: Stanovanjski sklad RS, 2003.

### 3.6. Stanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi

Število varčevalcev v okviru NSVS se vsako leto povečuje in je konec leta 2002 doseglo že 69.102 sklenjenih varčevalnih pogodb. V prihodnosti lahko pričakujemo še nadaljnje povečevanje števila varčevalcev (števila sklenjenih pogodb), saj je vlada leta 2000 s sprejetjem Zakona o NSVS uzakonila tudi prihodnje delovanje NSVS in se s tem obvezala k nadaljnjemu subvencioniranju varčevanja.

S sprejetjem Zakona o NSVS pa je vlada tudi določila, da se višina varčevalnega zneska (lota) določa enkrat na leto. Tako je vrednost lota v okviru prve sheme znašala 10.000 sit, v okviru druge in tretje varčevalne sheme 11.000 sit, v okviru četrte varčevalne sheme aprila 2002 12.000 sit in v okviru pete varčevalne sheme 13.000 sit. Do sedaj je bilo izdanih 167.150 (140.550 iz prvih štirih shem + 26.600 razpisanih lotov za peto shemo) lotov varčevalnih pogodb (Križanič, Oplotnik, 2002, str. 5).

Samo varčevalci v okviru prve varčevalne sheme na leto v banke položijo za okoli 7 milijard tolarjev. K tej vsoti država iz proračuna nameni še okoli 0,6 milijarde tolarjev za spodbujanje stanovanjskega varčevanja v okviru NSVS (premija), banka pa še obresti v višini 1,65 % + TOM letno za varčevanje na 5 let, oziroma 3,0 % + TOM za deset let. V prvem letu izvajanja sheme se je v bankah tako zbralo 8,3 milijarde tolarjev, pri čemer največji del v NLB (26 %), sledi Banka Koper (17 %), SKB Banka in Banka Celje (14 %) ter ostale, predvsem regionalne banke (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 7).

Tabela 2: Zbrana sredstva v okviru Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme

Generacija NSVS	Število aktivnih pogodb		Zbrani znesek (v mlrd SIT)
1.	Skupaj	22.776	24,62
	5 let	20.753	22,72
	10 let	2.023	1,9
2.	Skupaj	14.347	8,51
	5 let	12.852	7,72
	10 let	1.495	0,79
3.	Skupaj	15.268	6,54
	5 let	13.999	6,05
	10 let	1.269	0,49
4.	Skupaj	16.711	3,08
	5 let	15.429	2,85
	10 let	1.282	0,22
Skupaj:	Skupaj	69.102	42,75
	5 let	63.033	39,34
	10 let	6.069	3,4

Vir: Stanovanjski sklad RS, 2003.

Skupni obseg privarčevanih sredstev na varčevalnih računih v okvirju NSVS je dne 31. 12. 2002 znašal 42,75 milijarde tolarjev (skupaj s premijo, obresti pa 51,7 milijard tolarjev), kar je predstavljalo okoli 27 % vseh dolgoročnih vezanih vlog prebivalstva v okviru slovenskega bančnega sistema oz. slabih 11 % vseh dolgoročnih vlog. Od tega je bilo 24,62 milijarde tolarjev zbranih v okviru prve generacije varčevalnih pogodb leta 1999, 8,51 milijarde tolarjev iz druge generacije, 6,54 milijarde iz tretje generacije in 3,08 milijarde tolarjev iz varčevalnih pogodb, podpisanih v letu 2002. Glede na to, da se vsak mesec nabere še dodatnih 1,7 milijarde tolarjev, enkrat letno pa se pripišejo še obresti, revalorizacija in premije, lahko pričakujemo nadaljnjo krepitev deleža dolgoročnih vezanih sredstev v okviru slovenskega bančnega sistema (Križanič, Oplotnik, 2003, str. 6).

Raziskava, izvedena med varčevalci NSVS, je pokazala, da namerava ob koncu prvega petletnega varčevalnega obdobja več kot 90 odstotkov varčevalcev privarčevana sredstva porabiti za stanovanjske namene, 85 odstotkov pa bo po izteku varčevanja (velika večina se je odločila za 5-letno varčevalno dobo) najela tudi ugodno stanovanjsko posojilo v višini 2,2-kratnika privarčevanih sredstev. To bo pomenilo pritek dodatnih 81 milijard tolarjev sredstev

oz. skupaj okoli 120 milijard tolarjev likvidnih sredstev. Slednja se bodo v 40 %, to pomeni 48 milijard tolarjev, porabila za povpraševanje po stanovanjih, in sicer od tega kar 29 milijard tolarjev za povpraševanje po novozgrajenih. Preostalih 60 % omenjenega zneska, to je 72 milijard tolarjev, bo neposredno povečalo vrednost del v gradbeništvu oz. posledično investicijsko dejavnost v Sloveniji oz. proizvodnjo ter uvoz opreme za investiranje (Križanič, Oplotnik, 2002, str. 7).

Druga generacija, ki se zaključi konec leta 2005, bo na trg prinesla okoli 60 milijard tolarjev, podobno pa tudi vse naslednje generacije do leta 2009. V letu 2006 bo, glede na napovedi, na voljo 66 milijard tolarjev, v letu 2007 in 2008 71 milijard tolarjev, v letu 2009 pa 121 milijard tolarjev, saj se bosta prvič križala zaključka petletnega obdobja iz leta 2004 in desetletno varčevanje iz prve generacije. Kasneje naj bi se obseg letno sproščenih sredstev ustalil na okoli 97 milijard tolarjev, obseg obstoječega varčevanja v bankah pa na 102 milijardi tolarjev, kar pomeni, da bo varčevanje presegalo odlive za 4 %.

Glede na obseg privarčevanih sredstev bodo varčevalci iz prve varčevalne sheme leta 2004 povpraševali po 4.132 stanovanjih,<sup>10</sup> leto kasneje, torej po drugem razpisu, po 2.755 stanovanjih, podobno povpraševanje pa se pričakuje tudi leta 2006, ko se bodo sprostila privarčevana sredstva iz tretje sheme. Pričakovanja, da bo leta 2004 izredno veliko povpraševanje po stanovanjih, so tako realna (Stanovanjski sklad RS, 2003).

Največje povpraševanje po stanovanjih se obeta na območju slovenske prestolnice, kjer je tudi delež varčevalcev največji (45 odstotkov vseh). Priliv iz drugih krajev pa bo povpraševanje po stanovanjih v Ljubljani povečal predvidoma na 52 odstotkov vseh varčevalcev (Sovdat, 2003, str. 5). Skoraj dve tretjini tistih, ki bodo stanovanja ali hiše kupovali v Ljubljani, se bosta odločili za nakup novih stanovanj (dvosobnih in trisobnih), podobno razmerje pa lahko pričakujemo tudi na mariborskem delu Štajerske in v Prekmurju (Stanovanjski sklad RS, 2003).

### **3.7. Smotrnost varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi**

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema je v Sloveniji že dodobra zaživela, kar kaže tudi dejstvo, da v njej varčuje že skoraj 70.000 ljudi. Njeni snovalci so prepričani, da shema omogoča najbolj donosno varčevanje, poleg tega pa na podlagi privarčevanih sredstev ponuja tudi zelo ugodno stanovanjsko posojilo. Varčevanje v NSVS ne pomeni v celoti dodatnega varčevanja, saj namensko varčevanje v veliki meri nadomešča druge oblike varčevanja, v katere so prebivalci do sedaj nalagali privarčevana sredstva (Bohnc, 2000, str. 7).

Stanovanjski sklad Republike Slovenije zaradi nekaterih spremenljivk, ki vplivajo na izračun, ni mogel obljubiti splošno veljavne učinkovite obrestne mere za varčevanje. Ti spremenljivki

---

<sup>10</sup> Neto povpraševanje predstavlja razlika med številom stanovanj, ki jih bodo varčevalci kupovali, in številom stanovanj, ki jih bodo v tem obdobju prodali.

sta datum posameznih mesečnih vplačil in inflacijska stopnja v letih varčevanja (z naraščanjem inflacije se realna vrednost pripisane premije zmanjšuje).

Varčevanje v NSVS postaja privlačnejše tako v razmerah upadajočih obrestnih mer kot tudi v razmerah nizke inflacije. Tako se privlačnost NSVS danes povečuje, saj bo Slovenija morala ob vstopu v Evropsko monetarno unijo izpolnjevati maastrichske kriterije, to pa med drugim pomeni tudi znižanje inflacijske stopnje na raven držav Evropske unije.

Po končanem varčevanju lahko varčevalec izkoristi namensko posojilo, ki bo odobreno za dobo, dvakrat daljšo od varčevalne, in najmanj v dvakratnem privarčevanem znesku. NSVS omogoča pridobitev stanovanjskega posojila po obrestni meri, ki je nižja, kot pa jo ponujajo banke. Shema namreč za desetletno posojilo vnaprej obljublja 2,45-odstotno obrestno mero, za dvajsetletno posojilo 3,80-odstotno, drugače pa banke za svoja posojila računajo od 4,50 do 5,50-odstotno obrestno mero (glede na to, ali je posojilojemalec komitent banke in ali je pri banki že dolgoročno varčeval). Potrebno pa je poudariti, da se številni odločajo za varčevanje v NSVS predvsem zaradi opcije, da ob koncu varčevanja najamejo dolgoročno stanovanjsko posojilo po izredno ugodni obrestni meri.

Dodatno prednost pri posojilu iz sheme predstavlja tudi omejitev, da banke ne bodo smele zaračunavati nobenih dodatnih stroškov za odobritev in sklenitev posojilne pogodbe ter vodenje posojila. Ne glede na to bo posojilojemalec odobreno posojilo dolžan zavarovati na način, ki ga bodo določile banke same glede na svojo poslovno politiko. Varčevalci v shemi imajo za posojilo sicer pravico zaprositi, to pa še ne pomeni, da ga bodo tudi dobili, saj bo to odvisno od njihove odplačilne sposobnosti. Varčevalec s prenizko plačo bo posojilo sicer lahko najel skupaj z enim ali več soplačniki, ki bodo solidarno odgovarjali za vračilo dolga.

Tabela 3: Višina posojila

Naziv banke	Višina posojila v x-kratniku privarčevanih sredstev
ABANKA d.d.	2,25
BANKA CELJE d.d.	2,6
BANKA DOMŽALE d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
BANKA KOPER d.d.	2,2
BANKA VELENJE d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
BANKA ZASAVJE d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
DOLENJSKA BANKA d.d.	2,2
KOROŠKA BANKA d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
NOVA LJUBLJANSKA BANKA d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
POMURSKA BANKA d.d.	2,2 (10-letno varčevanje) ali 2,1 (5-letno varčevanje)
SKB BANKA d.d.	2,1
SLOVENSKA ZADRUŽNO KMETIJSKA BANKA d.d.	2,3

Vir: Stanovanjsko varčevanje, 2002, str. 47.

Banke pa z vsako nadaljnjo shemo zmanjšujejo tudi obseg posojila. Tako so v okviru prve varčevalne sheme ponujale posojilo v višini od 2,1- do 2,6-kratnika privarčevanih sredstev, v četrti shemi pa večina bank ponuja le še 2,1 do 2,2-kratnik.

### 3.8. Slabosti NSVS

Snovalci NSVS so se pri oblikovanju NSVS v veliki meri zgledovali po nemškem in avstrijskem sistemu. Pri tem pa so spregledali številne posebnosti slovenskega okolja (Butler, Merstallinger, Duebel, 2002, str. 162):

- ⇒ Ni oblikovanega specializiranega bančnega sistema. Niti ni oblikovanega posebnega nadzornega sistema, s katerim bi bančne nadzorne institucije nadzirale delovanje NSVS.
- ⇒ Ni sprejete nobene posebne uredbe, ki bi določala razmerje odobrenih posojil na podlagi NSVS do drugih posojil, niti ni nobenih zahtev glede zavarovanja posojil s hipoteko (v Avstriji in Nemčiji so posojila obvezno zavarovana s hipoteko).
- ⇒ Sodelujočim bankam ni potrebno izpolnjevati nobenih posebnih zahtev glede naložbene politike (razmerje med sredstvi in obveznostmi) in politike zagotavljanja likvidnosti. Banka je obvezana, da bo izplačala (odobrila) kredit v roku enega leta po zaključku varčevalnega obdobja (omejitev, ki je po zakonu odločno prepovedana v Nemčiji in Avstriji).
- ⇒ Poleg tega pa višina premije ni odvisna od značilnosti varčevalca – slabo ciljane subvencije vlade.

Opaziti pa je mogoče tudi napačno razumevanje vloge NSVS in njenega vpliva (s strani SSRS) na trg stanovanjskega financiranja.

Nacionalni stanovanjski program predvideva, da bodo bančna stanovanjska posojila do konca leta 2004 popolnoma zamenjana s posojili iz NSVS. Tako pričakovanje pa je nerealistično iz treh razlogov:

- ⇒ Za stanovanjska posojila, odobrena na osnovi varčevanja v NSVS, ni mogoče pričakovati, da bodo zadostovala za financiranje večinskega deleža gradnje stanovanja<sup>11</sup> (morda le od 20–25 %). Ta problem je še posebej prisoten na slovenskem stanovanjskem trgu, kjer za mlade primanjkuje najemniških stanovanj.
- ⇒ Prihod EMU ter uporaba dolžniških instrumentov v SIT ne bo vplivala na razvoj hipotekarnega trga obveznic, seveda ob pogoju, da se bo povrnilo povpraševanje po varčevanju in posojilih v zaprtih sistemih financiranja. Lahko pa se pojavijo likvidnostni problemi, vezani na varčevalno shemo (takšen primer poznajo v Nemčiji in Avstriji).
- ⇒ Bančni pogled se bistveno razlikuje od pogleda SSRS. Na dolgi rok se vidijo kot glavni posojilodajalec v sistemu hipotekarnega kreditiranja in izvajanja NSVS,

---

<sup>11</sup> V avstrijskem sistemu Bausparkasse so ta posojila sekundarna. Primarna posojila predstavljajo bančna posojila.

čeravno njihova pomoč pri posredniški prodaji hipotekarnih posojil ne oblikuje glavnega dejavnika pri strategiji razvoja trga.

#### **4. VPLIVI IZVAJANJA NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

Država z izvajanjem Nacionalnega stanovanjskega programa rešuje stanovanjska vprašanja državljanov, hkrati pa s temi ukrepi in sredstvi pozitivno vpliva tudi na ostala področja gospodarstva, kot so npr. področje zaposlovanja in zagotavljanja socialne varnosti, povečuje obseg proizvodnje v nekaterih gospodarskih panogah, zlasti v industriji gradbenih proizvodov, in porabo drugih dobrin, povezanih s stanovanjem in gospodinjstvom (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

##### **4.1. Učinki Nacionalnega stanovanjskega programa na ostale gospodarske dejavnosti**

V stanovanjsko gradnjo vložena sredstva bodo ugodno vplivala na socialno in zdravstveno raven prebivalstva, poleg tega pa bodo močno vzpodbudila tudi rast celotnega gospodarstva. Tako lahko zaradi povečanega povpraševanja po stanovanjskih gradnjah pričakujemo neposredne, posredne in multiplikacijske učinke tudi v ostalih panogah gospodarstva, kar bo posledično ugodno vplivalo tudi na obseg zaposlenosti. Zaradi medsebojne povezanosti panog celotnega gospodarstva je težko predvideti povečanje zaposlenosti v povezanih panogah. Neposredno povečanje zaposlenosti lahko pričakujemo v industriji in trgovini končnih gradbenih proizvodov, pohištva in gospodarskih strojev, v dejavnostih gradbenih zaključnih del ter terciarnih in kvartarnih dejavnostih, odvisnih od stanovanj in demografske rasti. V gradbeništvu pa lahko pričakujemo povečanje zaposlenosti samo v višini razlike med povečanjem obsega gradnje stanovanj in zmanjšanjem obsega gradnje drugih objektov, predvsem infrastrukturnega omrežja (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema in neposredna državna intervencija na stanovanjskem trgu bo pomembno vplivala na vzorce potrošnje prebivalstva. Zato lahko zaradi povečanja stanovanjskega varčevanja in lažjega dostopa do stanovanj pričakujemo spremembe v strukturi porabe prebivalstva<sup>12</sup> (povečanje izdatkov za trajne dobrine na račun potrošnih dobrin) in povečanje deleža prihrankov na račun zmanjšanja tekoče potrošnje (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

---

<sup>12</sup> Ob predpostavki, da se uresničujejo napovedi ankete NSVS o namembnosti posojil.



## **4.2. Socialni učinki Nacionalnega stanovanjskega programa**

Zaradi poseganja države na področje reševanja stanovanjskega problema lahko pričakujemo tudi pozitivne socialne učinke (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- ⇒ lažji dostop do stanovanj bo ugodno vplival na nataliteto prebivalstva (mlade družine se bodo lahko odločale za otroka v zgodnejših letih, lahko pa tudi za večje število otrok v družini);
- ⇒ urejene bivalne razmere preprečujejo konflikte v družini in pozitivno vplivajo na razvoj otrok;
- ⇒ rešeno stanovanjsko vprašanje dviguje motivacijo in produktivnost na delovnem mestu;
- ⇒ zmanjšanje socialnih razlik, ki izhajajo iz neenakega dostopa do stanovanj.

## **4.3. Javnofinančne posledice uresničevanja Nacionalnega stanovanjskega programa**

Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa bo pomembno vplivalo tudi na področje javnih financ. Pričakovane posledice bodo tako na strani prihodkov kakor tudi na strani odhodkov. Povečanje proračunskih prihodkov se pričakuje, predvsem kot posledica:

- ⇒ prilivov iz naslova 8,5 % davka na dodano vrednost;
- ⇒ prilivov iz naslova davka na dodano vrednost od opreme stanovanj;
- ⇒ prilivov sredstev zaradi novih delovnih mest v gradbeništvu;
- ⇒ prilivov v proračun od dobička gradbenih podjetij;
- ⇒ povečanja prilivov v občinske proračune iz naslova stroškovnih najemnin.

Na drugi strani pa se pričakuje tudi zmanjšanje proračunskih prihodkov zaradi raznovrstnih olajšav (Nacionalni stanovanjski program, 2000):

- ⇒ zagotovitve objektnih subvencij;
- ⇒ zagotovitve subjektivnih subvencij.

Pričakuje se, da bo uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa letno po cenah 1998 povzročilo zmanjšanje proračunskih prilivov skoraj v višini 12,4 milijarde tolarjev (olajšave) in povečanje proračunskih prilivov v višini 7,7 milijarde tolarjev (davki). Tako se ocenjuje, da bo izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa povzročilo proračunski primanjkljaj v višini 4,7 milijarde tolarjev (Nacionalni stanovanjski program, 2000).

## **5. VPLIV NACIONALNE STANOVANJSKE VARČEVALNE SCHEME NA GOSPODARSTVO**

Varčevanje v posamezni državi je ključnega pomena za rast in razvoj gospodarstva, hkrati pa pomembno vpliva tudi na življenjski standard posameznika. Z varčevanjem posameznik ne

povečuje le vrednosti svojega premoženja, temveč preko varčevanja v finančnih institucijah prispeva k večjemu obsegu investicij, zaposlovanju ter s tem h gospodarski rasti in razvoju. Zato je odločilnega pomena, da posamezniki, podjetja in tudi država prosta sredstva (prihranek dohodka) raje naložijo v banko, kupijo vrednostni papir ali zemljišče ali pa investirajo v proizvodni objekt ali infrastrukturo, kot da ta sredstva potrošijo. Država mora zato z narodnogospodarskega vidika spodbujati varčevanje, saj bodo le tako prosta sredstva na voljo tistim, ki želijo investirati v stanovanjski objekt, kupiti dodatno opremo za proizvodnjo, investirati v raziskave in razvoj. Vse to posledično pripelje do novih delovnih mest, pri čemer uresničujemo socialne cilje, to so višja gospodarska rast in višji življenjski standard.

Tako lahko rečemo, da od projekta NSVS ne pričakujejo veliko samo njegovi varčevalci, temveč tudi številna podjetja, od gradbenih do pohištvenih in tistih z gospodinjskimi aparati. Shema bo imela kljub razmeroma majhnim sredstvom iz proračuna (v primerjavi s sredstvi, ki grede za socialne in druge namene) veliko multiplikativnih učinkov na celotno gospodarstvo.

Učinke NSVS na narodno gospodarstvo lahko razdelimo po več kriterijih. Glede na obliko so to finančni učinki oz. učinki na bančno-finančni sektor ter učinki na realni sektor oz. ekonomske kategorije, kot so: investicije v gradbene objekte, multiplikativno pa učinki na ostale sektorje gospodarstva, skupno gospodarsko aktivnost, zaposlenost, inflacijo, devizni tečaj, ob vzajemnem delovanju akceleratorja in multiplikatorja pa nazaj na varčevanje in investicije. Glede na čas pa učinke razdelimo na tiste, ki so vidni že danes in izhajajo iz spreminjanja pasivne strani bilance bank (sprememba v ročnosti vlog prebivalstva, v strukturi in globini bančnega posredovanja), ter tiste, ki bodo bolj vidni ob zaključkih posameznih generacij varčevalnih shem in ki izhajajo iz spremembe aktivne strani bilance bank (sprostitvev privarčevanih sredstev in povečanje obsega stanovanjskih dolgoročnih posojil prebivalstvu po zaključku posameznih varčevalnih obdobj) (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 15).

### **5.1. Obseg in funkcija varčevanja**

Narodno gospodarstvo lahko razpoložljivi dohodek nameni za tekočo potrošnjo ali za varčevanje. Pri tem pa širša definicija varčevanja deli varčevanje na tri dele (Polanec, Fabjančič, 1998, str. 41):

- ⇒ prihranki gospodinjev;
- ⇒ prihranki podjetij;
- ⇒ prihranki proračuna, kot varčevanje države oz. presežek vseh dohodkov države nad vsemi izdatki države za dobrine, storitve in transferna plačila (T-G).

Posameznik mora z namenom investiranja (odložene potrošnje) del dohodka bodisi privarčevati bodisi uvoziti v obliki transferjev kapitala (posojila, tuje naložbe) iz tujine. Funkcija varčevanja in mejne nagnjenosti k varčevanju kažeta, da morajo biti za varčevanje razpoložljivi dohodki dovolj veliki, zaradi česar je v gospodarsko bolj razvitih deželah

pričakovati večji delež varčevanja, predvsem pa drugačne oblike, kot v gospodarsko manj razvitih državah. Lahko bi celo rekli, da so potrebe po investicijah in možnosti za varčevanje obratno sorazmerne, saj imajo manj razvita gospodarstva večje potrebe po investiranju, a majhne možnosti za varčevanje, razvita gospodarstva pa velike možnosti za varčevanje in relativno manjše potrebe po investiranju. To je tudi razlog, da obseg varčevanja ne ustreza obsegu investiranja, ki bi zagotovil ravnovesje med varčevanjem, investicijam in polno zaposlenostjo. Medsebojna povezanost varčevanja in investiranja vpliva tudi na raven cen in zaposlenosti (Polanec, Fabjančič, 1998, str. 61–63).

V Sloveniji se je povprečna stopnja varčevanja od osamosvojitve pa do danes gibala okoli 24,5 % BDP, z izjemo treh let, v katerih je prišlo do povečane potrošnje. Tako je leta 1993 stopnja narodnogospodarskih prihrankov znašala 21,5 % BDP, predvsem na račun precejšnjega porasta plač (16,1 %), ostalih prejemkov (30 %) in transfernih prejemkov (31 %). Naslednje leto, ki je odstopalo od povprečja, je bilo leto 1995, v katerem je stopnja narodnogospodarskih prihrankov znašala 22,8 %. Ponovno povišanje potrošnje je sledilo v letu 1999, ko je bil uveden davek na dodano vrednost (Križanič, Oplotnik, 2003, str. 22).

Glede na mednarodne primerjave Slovenci precej radi varčujemo. Stopnja narodnogospodarskih prihrankov v Sloveniji je leta 2001 znašala okoli 25,4 % BDP. Povprečne stopnje varčevanja v državah EU so precej nižje (okoli 20 %–21 %), v ZDA celo samo 16 %–18 %. Ocenjuje se, da je delež gospodinjestev v varčevanju 35 %, podjetij okoli 60 %, medtem ko država ne predstavlja pomembnega dela pri ustvarjanju narodnogospodarskih prihrankov (Križanič, Oplotnik, 2003, str. 22).

## **5.2. Dejavniki, ki vplivajo na obseg in oblike varčevanja**

Na narodnogospodarsko varčevanje pozitivno vpliva porast v obrestnih merah, gospodarska razvitost ter tudi NSVS. Kot negativni dejavniki za varčevanje so se pokazali: rast cen oz. inflacija, z njo povezano upadanje vrednosti domače valute (pozitivni vpliv upada vrednosti domače valute na zunanjetrgovinsko bilanco je očitno šibkejši od negativnega učinka na zmanjšanje investicij) in povečano povpraševanje gospodinjestev po kreditih.

⇒ Gospodarska razvitost

Obseg prihrankov prebivalstva je močno odvisen od gospodarske razvitosti države. Tako imajo bolj razvite države z višjim bruto domačim proizvodom na prebivalca tudi višji obseg prihrankov na prebivalca (Koželj, 2001, str. 4).

⇒ Zaposlenost

Redna zaposlitev prinaša posamezniku redne prihodke. To pa pomeni, da se v gospodarstvu, v katerem se povečuje delež zaposlenih, praviloma povečuje tudi obseg skupnih dohodkov, kar posledično lahko vpliva tudi na povečanje obsega varčevanja (Koželj, 2001, str. 4).

#### ⇒ Stabilnost valute

Stabilnost valute (ohranjanje kupne moči) pomembno vpliva na obseg in ročnost varčevanja. V primeru padanja vrednosti domače valute se bo varčevanje v tej valuti zmanjšalo, povečalo pa se bo varčevanje v tujih, stabilnejših valutah. Hkrati z zmanjševanjem obsega sredstev za varčevanje se bo spremenila tudi ročnost varčevanja<sup>13</sup> (Koželj, 2001, str. 4).

Spremljajoč pojav valutne nestabilnosti je inflacija, ki jo opredelimo kot dvig splošne ravni cen. Inflacija vpliva na vrednost denarja negativno, kar pomeni, da lahko z isto količino denarja kupimo vedno manj blaga, to pa pri potrošnikih povzroči povečanje tekoče potrošnje. Ekonomski interes za varčevanje se še dodatno zmanjša, če je stopnja inflacije višja od obrestne mere za hranilne vloge. V takih razmerah se poveča povpraševanje po kreditih (Koželj, 2001, str. 5).

#### ⇒ Politika obrestne mere

Obrestna mera je nedvomno pomemben makroekonomski instrument, ki vpliva na obseg in strukturo varčevanja prebivalstva. Varčevalci pri vlaganju prihrankov v finančne institucije upravičeno pričakujejo nadomestilo (obresti) za odstop likvidnostnih sredstev, ker se začasno odrečejo porabi svojih prihrankov oz. pričakujejo vsaj ohranjanje realne vrednosti svoje vloge. Obresti imajo dvojno funkcijo, in sicer naj bi delovale kot popravek za padanje kupne moči denarja ter služile kot vzpodbuda za povečevanje varčevanja prebivalstva. Obresti naj bi torej zagotovile, da bi prihranjeni dohodek imel po preteku določenega časa in ob morebitnem povečanju cen vsaj svojo prvotno realno vrednost oz. isto kupno moč. To pomeni, da bi lahko z določeno hranilno vlogo v vsakem trenutku kupili isto količino blaga. Za dodatno vzpodbuditev varčevanja je seveda potrebno, da lahko varčevalec z vloženim denarjem (z glavnico in pripadajočim donosom) kupi več blaga, kot ga je lahko kupil takrat, ko je vložil denar v banko – ta večji nakup mu omogočajo obresti na hranilno vlogo. S tega vidika so obresti stimulator za povečanje varčevanja, saj se z naraščanjem obrestne mere povečuje tudi nagnjenost prebivalstva k varčevanju (Koželj, 2001, str. 6).

#### ⇒ Razpoložljivi dohodek na prebivalstvo

Višina razpoložljivega dohodka je najpomembnejši dejavnik, ki vpliva na obseg privarčevanih sredstev, saj se posameznik lahko le v okviru teh odloča o potrošnji in varčevanju. Dolgoročno povečanje realnega razpoložljivega dohodka prebivalstva najpogosteje pomeni tudi povečanje obsega privarčevanih sredstev (Koželj, 2001, str. 4).

#### ⇒ Namenska razdelitev narodnega dohodka

Na razvoj varčevanja prebivalstva pomembno vpliva tudi sistem razdelitve dohodka, pri čemer je pomembno dvoje (Koželj, 2001, str. 4):

- ⇒ delež sektorja prebivalstva v razdelitvi narodnega dohodka;
- ⇒ razdelitev dohodka med posamezniki oz. skupino prebivalstva.

---

<sup>13</sup> Varčevalci se bodo odločali le za krajša varčevalna obdobja.

Oba vidika opredeljujeta okvir namenske delitve dohodka na potrošnjo in prihranke, kar lahko ponazorimo z naslednjo formulo:

$ND = C + S$ , pri čemer predstavlja

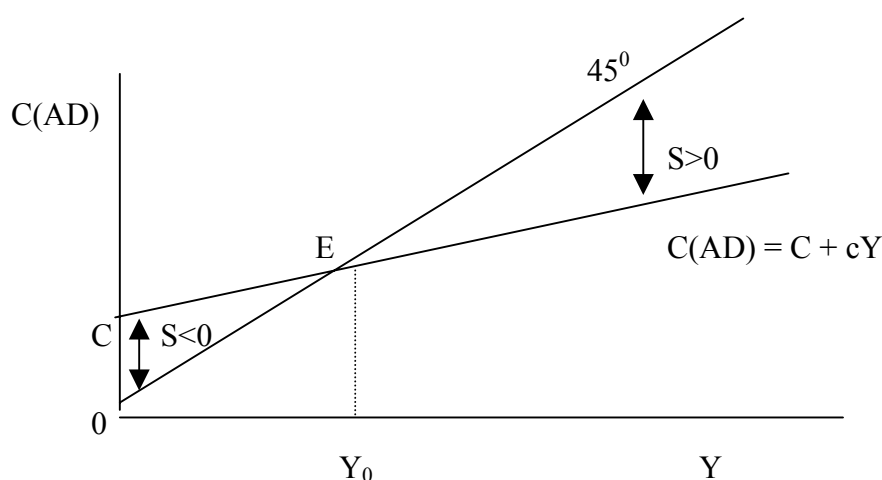
ND - narodni dohodek

C - potrošnja

S - varčevanje

Analiza namenske porabe narodnega dohodka kaže, da se izplačani narodni dohodek deli na dva dela – na porabo in prihranke. Tako lahko sklepamo, da se možnosti za varčevanje prebivalstva povečujejo, če narodni dohodek raste in če se povečuje delež prebivalstva v razdelitvi narodnega dohodka. To je razvidno tudi iz naslednjega grafa.

Slika 3: Funkcija potrošnje in varčevanja



Vir: Kovač, 1999, str. 35.

Potrošna funkcija kaže rastočo potrošnjo pri višjem proizvodu oziroma dohodku. Nagib krivulje pa odraža mejno nagnjenost k potrošnji (kolikšen delež dohodka nameni posameznik za potrošnjo, če se mu dohodek poveča za eno denarno enoto). Pri nižji ravni dohodka ljudje porabijo za potrošnjo več, kot znaša njihov dohodek, pri višjem dohodku pa posameznik ne potroši celotnega dohodka. Razlika med dohodkom posameznika in potrošnjo pa predstavlja varčevanje.

### 5.3. Vpliv Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na realni sektor

Varčevalna shema ima oz. bo imela svojevrstne učinke tako na finančni kot na realni sektor slovenskega gospodarstva. Posledice na slednjega se sicer v polni meri pričakujejo šele ob zaključku prvega varčevalnega obdobja, to je v drugi polovici leta 2004, medtem ko lahko o delnih učinkih govorimo že danes. Gre predvsem za povečanje aktivnosti v določenih sektorjih gospodarstva (aktivnosti na področju gradnje novih stanovanjskih objektov, rekonstrukcije in obnove že obstoječih objektov, trgovanje z nepremičninami, nakup stavbnih zemljišč in ostale podobne aktivnosti).

Najpomembnejše povečanje aktivnosti se pričakuje v sektorju gradbeništva, saj se preko njega izvaja več kot 50 % investiranja v Sloveniji in ravno to skozi svoje multiplikativne in akceleratorne učinke vpliva na vse ostale sektorje v gospodarstvu. Okoli 43 milijard tolarjev zbranih sredstev v okviru prve NSVS bo leta 2004 sproščenih in varčevalec jih bo lahko prosto uporabil. Ta sredstva namerava približno 90 % varčevalcev tako ali drugače uporabiti v gradbene namene. Na podlagi varčevanja v NSVS bo okoli 80 % varčevalcev izkoristilo tudi možnost najetja dolgoročnega stanovanjskega posojila, kar bo povečalo sredstva, namenjena porabi v sektorju gradbeništva, še za 95 milijard tolarjev. Skupni agregatni učinek bo tako v višini 116 milijard tolarjev, seveda zgolj pod pogojem, da bo prišlo do povečanega povpraševanja po novogradnjah oz. adaptaciji starejših stanovanj in ne zgolj do prelivanja sredstev znotraj obstoječega stanovanjskega fonda. V slednjem primeru je lahko celo pričakovati dodaten pritisk na cene nepremičnin, kar bi imelo za gospodarstvo negativne posledice (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 10).

Ekonomski inštitut Pravne fakultete v Ljubljani vsako leto na podlagi pridobljenih podatkov iz ankete, opravljene med udeleženci NSVS, ugotavlja velikost možnih učinkov NSVS na narodno gospodarstvo. V ta namen so oblikovali tudi model narodnega gospodarstva in na njegovi osnovi izvedli tri simulacije<sup>14</sup> (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 11):

- ⇒ Pri izvedbi prve simulacije so upoštevali predpostavko, da se bo v drugi polovici leta 2004 sprostilo 116 milijard tolarjev sredstev ob zaključku petletnih pogodb prve generacije varčevalne sheme, kar pomeni, da lahko pričakujemo v letu 2004 za petino večjo aktivnost gradbenega sektorja<sup>15</sup> kot leta pred tem.
- ⇒ V drugi simulaciji so opazovali učinek zaključka petletnih pogodb iz naslova druge generacije, ki je po obsegu približno za polovico manjša kot prva generacija. S pomočjo te simulacije bo mogoče opazovati tudi vplive prihodnjih generacij NSVS, saj je druga generacija po obsegu enaka vsem naslednjim varčevalnim shemam. V simulaciji so upoštevali privarčevana sredstva v višini 21 milijard tolarjev in 46 milijard tolarjev potencialno odobrenih posojil. Od tega naj bi se po navedbah ankete za namene gradbenih aktivnosti porabilo okoli 58 milijard tolarjev.<sup>16</sup>
- ⇒ V tretji simulaciji so združeni učinki prvih dveh simulacij.

Rezultati prve simulacije so pokazali, da bo približno 23 % povečanje (privarčevana sredstva + odobrena namenska posojila) aktivnosti v gradbeništvu imelo učinke na povečanje bruto domačega proizvoda, saj naj bi se le-ta zaradi vzajemnega delovanja multiplikatorja in akceleratorne narave investicijske funkcije v Sloveniji okreplil za okoli 1,23 %, predvsem kot posledica 6,16 % povečanja skupnih bruto investicij in 3,45 % povečanja potrošnje

---

<sup>14</sup> Zaradi lažje izvedbe simulacije in tudi njene večje realnosti so predvidevali, da se bodo sredstva v sektor gradbeništva prelivala postopoma, pri tem pa bo del povečane aktivnosti zaznan že v začetku leta (morebiti že leto ali dve prej), del pa šele v drugi polovici leta 2004.

<sup>15</sup> Letna vrednost gradbenih del, po podatkih iz leta 2001, znaša okoli 550 milijard tolarjev, kar predstavlja okoli polovico vsega investiranja v Sloveniji. Od tega investicije v stanovanjsko gradnjo okoli 15 %.

<sup>16</sup> Po tekočih cenah.

prebivalstva. Povečanje potrošnje prebivalstva lahko pričakujemo predvsem zaradi omenjenih učinkov multiplikatorja. Povečana aktivnost v sektorju gradbeništva bo spodbudila dodatna delovna mesta (v menjalnem in nemenjalnem sektorju). Tako se bo število zaposlenih v prvem letu po zaključku prve generacije povečalo za 0,47 % aktivnega prebivalstva, v naslednjem letu pa še za 0,35 odstotka (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 12).

Povečane aktivnosti v gradbeništvu bodo ugodno vplivale tudi na aktivnosti v ostalih sektorjih gospodarstva, predvsem na področju industrijske proizvodnje (povečanje za 1,31 %), v tem povečanje proizvodnje opreme za investiranje (0,64 %), in v povečani aktivnosti nemenjalnega sektorja (2,89 %). Opisane spremembe bodo vplivale tudi na zunanjetrgovinsko ravnotežje, kjer lahko zaradi povečanega uvoza (3,79 %) pričakujemo večje, a kratkotrajno poslabšanje salda tekočega računa (za 8,04 % v prvem letu oz. za 1,86 % v drugem letu). Povečana gospodarska aktivnost ter rahla depreciacija tečaja tolarja (0,4 %) pa bo vplivala na povečanje izvoza (1,44 %). V okviru prve simulacije tudi ni bilo zaznati pritiska na povečanje življenjskih stroškov, kar je mogoče razložiti z dejstvom, da se v bankah nabira več sredstev, kot pa se jih sprošča. Zaradi kratkotrajnega presežka odlivov nad prilivi sredstev v okviru prvih zaključkov varčevalnih shem bi sicer lahko pričakovali rahel pritisk na povišanje cen, vendar pa bistvenih sprememb v okviru analize ni bilo opaziti (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 12).

Simulacija je pokazala, da lahko pričakujemo najmočnejše učinke na ekonomske agregate v prvem letu (leta 2004) po povečanju aktivnosti v gradbeništvu. Večji del učinkov, sicer v manjšem obsegu, se bo preneslo še v naslednje leto, nekaj pa tudi v tretje leto po zaključku varčevanja prve generacije NSVS (predvsem potrošnja prebivalstva, investicijska oprema ...).

Rezultati druge simulacije, ki je zajemala opazovanje učinkov zaključka petletnega obdobja druge generacije v letu 2005 in je, zaradi svoje podobnosti (obseg sredstev) z vsemi nadaljnjimi generacijami, dobra osnova za predvidevanje učinkov vseh ostalih shem, so bili glede na smer vpliva podobni rezultatom v okviru prve simulacijske analize, po obsegu pa približno za polovico manjši (za toliko se namreč obseg druge sheme razlikuje od prve). Učinki se tudi v tem primeru prenašajo še v drugo in tretje leto. Nekateri se v tretjem letu še okrepijo, npr. potrošnja prebivalstva in proizvodnja investicijske opreme (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 13).

Podobne rezultate so dosegli tudi v tretji simulacijski različici, v kateri so združili učinke tako prve kot tudi druge generacije varčevalnih shem na narodno gospodarstvo (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 14).

V vseh treh simulacijah se je ohranila smer vpliva investiranja v sektorju gradbeništva na ekonomske kategorije, v večini primerov pa tudi moč vpliva. Pozitivne učinke NSVS lahko pričakujemo le ob predpostavki, da bo prišlo do povečanega povpraševanja po novogradnjah in ne zgolj po že obstoječih stanovanjih (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 15). Vpliv povečanja

aktivnosti se bo odražal tudi v povezanih panogah. Tako bo povečanje aktivnosti v gradbeništvu ugodno vplivalo tudi na povezane panoge: proizvodnja in trgovina gradbenih proizvodov, inštalaterska dela in zaključna gradbena dela ter na poslovanje z nepremičninami. Zaradi tega je tudi tveganje za rast cen v vseh teh ter v povezanih dejavnostih precejšnje (Blaganje, 2000, str 15–17).

V letu 2009 bo prvič prišlo do križanja zaključka petletnega varčevanja iz leta 2004 in desetletnega varčevanja iz leta 1999. Tako bo v letu 2004 investiranju v sektorju gradbeništvu dodatno na voljo 138 milijard tolarjev oz. za dobrih 40 % več sredstev glede na povprečni obseg dosedanjih vlaganj. Druga generacija varčevanja bo v letu 2005 prinesla v sektor gradbeništvu še dodatnih 67 milijard tolarjev, podobno pa tudi tretja, četrta in peta generacija v letih od 2006 do 2008 (okoli 70 milijard tolarjev). Zaradi prekrivanja zaključkov petletnih in desetletnih varčevalnih obdobj se bo v letu 2009 obseg sredstev iz tega naslova še povečal in bo znašal dobrih 121 milijard tolarjev oz. bi bil za okoli 4 % manjši kot obseg skupnega varčevanja iz tega naslova (le-ta bi znašal okoli 102 milijardi tolarjev) (Križanič, Oplotnik, 2002a, str. 16).

Posledice NSVS na gospodarstvo lahko v polni meri pričakujemo šele ob zaključku prve generacije varčevalcev leta 2004, vendar pa bi lahko o delnih učinkih govorili že danes, predvsem z vidika "teorij racionalnega pričakovanja" in "prestavljene potrošnje" ter z vidika povečanja proizvodnih aktivnosti v določenih sektorjih slovenskega gospodarstva (npr. v gradbeništvu in sektorju posredništva z nepremičninami). Predvsem številna gradbena podjetja so se že odzvala z gradnjo stanovanjskih objektov, v največji meri na področju Ljubljane, kjer se ob zaključku posamezne generacije pričakuje tudi največje povpraševanje (Petrov, 2003, str. 22).

Gradbeništvu ima na rast in razvoj gospodarstva velik vpliv, saj je zastopano z več kot 5 % deležem v BDP in več kot 6 % deležem v dodani vrednosti v letu 2001. V njem je zaposlenih več kot 60.000 delavcev. Gradbeništvu se je v preteklosti srečevalo z velikimi težavami zaradi pojemajoče investicijske aktivnosti (kar je tudi posledica varčevanja in odloženega povpraševanja po stanovanjih), ki se je v letu 2001 zmanjšala za 1,4 %. Vrednost opravljenih del je bila več kot 280 milijard, kar je bilo realno za 8,3 % manj kot leta 2000. Zaradi tega je ocena letne rasti dodane vrednosti realno za 2,5 % manjša. Nastopajo presežki zaposlenih, zato si gradbeniki prizadevajo za zaposlitev svojih kapacitet na tujih trgih. Gradbeniki lahko ponovno rast investicijskih aktivnosti pričakujejo v letu 2004, ko se bodo sprostila prva sredstva iz NSVS (Gržinič, 2002, str. 61).

#### **5.4. Učinki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme na poslovanje bank**

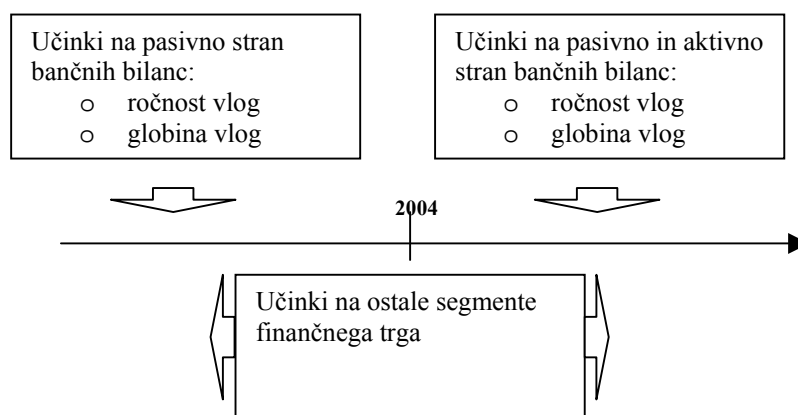
Banke so vseskozi spremljale nastanek NSVS in v določenih fazah tudi sodelovale pri njenem oblikovanju. V začetnem obdobju so podpirale Nacionalni stanovanjski program, ki je spodbujal dolgoročno varčevanje. Ustanovitvi stanovanjske hranilnice so nasprotovali, saj v



večini menijo, da je za spodbujanje varčevanja bolj primerno uporabiti obstoječo bančno mrežo, ki razpolaga z ustreznim kadrom in tehnologijo. Banke so svoj pogled utemeljevale tudi z dejstvom, da lahko sredstva, ki bi jih sicer porabili za ustanovitev in delovanje hranilnice, namenijo za spodbujanje varčevanja v okviru NSVS. Začetno navdušenje bank je država hitro razblinila, predvsem preko zahtevnih pogojev, ki so jih banke morale izpolnjevati, če so želele sodelovati v NSVS (Radešič, 1999, str. 16).

Država je sodelujočim bankam določila tudi razliko med aktivno in pasivno obrestno mero v višini 0,8 odstotne točke, kar je za razmere na našem bančnem trgu razmeroma malo. Naše banke so v povprečju dosegale obrestno maržo med 3,5 in 4 odstotnimi točkami (Puc, 1999). Z obrestnim razmikom, kot ga opredeljuje NSVS, banke lahko pokrivajo stroške, povezane s tem produktom, ne pa tudi slabih naložb in slabega gospodarjenja. Tudi realna obrestna mera je nizka – za desetletno posojilo 2,45 %, za dvajsetletno pa 3,80 %, kar je spet precej manj kot je običajna obrestna mera pri komercialnih bankah za posojila s takšno odplačilno dobo. Kljub temu pa so komercialne banke pokazale veliko zanimanja za sodelovanje v NSVS. Očitno jih k odločitvi za vključitev v NSVS ni spodbudilo pričakovanje velikih dobičkov. Od sodelovanja v NSVS pa si vseeno obetajo mnoge koristi, tako neposredne kot posredne (Šarlah, 2000, str. 42–44).

Slika 4: Učinki NSVS na slovenski finančni sistem



Izvajanje NSVS prinaša tako pozitivne kakor tudi negativne učinke. Najpomembnejši pozitivni učinek se odraža v zniževanju bančnih obrestnih marž, saj NSVS predstavlja konkurenčni produkt obstoječi bančni ponudbi.

#### 5.4.1. Povečanje obsega varčevanja

Banke ocenjujejo, da bodo pretežni vir varčevanja v NSVS predstavljala obstoječa kratkoročna sredstva prebivalcev, ki jih bodo varčevalci za potrebe dolgoročnega varčevanja le prerazporedili (80 % sredstev). Preostalih 20 % sredstev pa bo predstavljalo realno povečanje varčevanja, zlasti na podlagi zmanjšanja tekoče potrošnje ter prilivov sredstev, ki

jih ima prebivalstvo naloženo v tujini. Na osnovi ocene, da bo država v prihodnje spodbujala varčevanje le v polovičnem obsegu prvega razpisa, se ocenjuje, da bodo banke v petih letih zbrala sredstva v višini 75 milijard tolarjev oziroma se bo obstoječe varčevanje povečalo za 15 milijard tolarjev. Navedeni znesek, ki bi bil sicer potrošen za kratkoročne potrošne dobrine, pa ustreza za gradnjo 1000 stanovanj (Radešič, 1999, str. 17).

NSVS bo vplivala predvsem na izboljšanje globine in ročnosti bančnih bilanc. Od leta 1999 je veliko varčevalcev, ki so do tedaj varčevali zgolj kratkoročno, na vpogled ali pa sploh niso varčevali, svoj portfelj varčevanja preusmerilo v dolgoročnejšo obliko varčevanja ravno zaradi varčevanja v NSVS in reševanja stanovanjskega problema. Tako je delež vezanih vlog prebivalstva v vseh vlogah pred letom 1999 v povprečju znašal 23,9 %, po letu 1999 (po uvedbi NSVS) pa se je dvignil na povprečno vrednost 42 %. Danes dosega delež vezanih vlog v vseh vlogah prebivalstva okoli 48 %.

Odliv sredstev iz kratkoročnih vlog v dolgoročne je še bolj izrazit ob analizi dolgoročnih vezanih vlog prebivalstva v vseh vlogah prebivalstva. Ta je pred letom 1999 znašal okoli 3,4 %, v obdobju po uvedbi NSVS pa se je povzpел na povprečno stopnjo 6,2 %. Danes znaša delež dolgoročno vezanih vlog prebivalstva v vseh vlogah prebivalstva 9,81 %, k porastu je pripomogla tudi privlačnost, transparentnost ter namenska usmerjenost varčevanja v okviru NSVS.

#### **5.4.2. Pridobitev novih komitentov**

Banke, ki so bile izbrane za sodelovanje v NSVS, so s tem pridobile precej novih komitentov. Še zlasti to velja za banke, ki so ponudile najboljše dodatne pogoje (npr. Banka Celje). Tako bo varčevalec, ki se je odločil za desetletno varčevanje in bo po njegovem izteku pri banki najel posojilo, z njo sodeloval trideset let. Pravico do najetja posojila pa lahko varčevalec prenese na svoje otroke ali vnuke, kar banki zopet prinaša nove stranke. Banke, ki v NSVS ne sodelujejo, so prav gotovo izgubile nekaj svojih komitentov, saj bo kar nekaj posameznikov tudi druge bančne posle opravilo pri banki, s katero sodelujejo v okviru NSVS. Tako lahko banke pričakujejo, da bodo z novimi komitenti sodelovale tudi na drugih, za banko bolj donosnih področjih (Šarlah, 2000, str. 42–44).

#### **5.4.3. Odprava obvezne rezerve**

Odprava obvezne rezerve pri varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi bo pozitivno vplivala na poslovanje bank in na zanimanje bank za sodelovanje v NSVS na prihodnjih razpisih. Banka Slovenije se je za to odločila na podlagi argumentov bank, ki so zagovarjale stališče, da je varčevanje v NSVS dolgoročno in zato ni potrebno oblikovati 12 % obvezne rezerve. Oblikovanje obveznih rezerv pomeni za banke manj razpoložljivih sredstev za investiranje, kar posledično zmanjšuje celotno donosnost banke. (Mihajlović, 2002, str. 6).

#### **5.4.3.1. Spreminjane višine obvezne rezerve**

Zaradi določb varčevalnih pogodb, ki urejajo prenehanje varčevanja, so bila sredstva zbrana, v okviru prve varčevalne sheme, z vidika sklepa o obveznih rezervah uvrščena med obveznosti z 12-odstotno stopnjo obveznih rezerv, kar je bankam povečalo stroške tako zbranih virov.<sup>17</sup> Banke so tako lahko po realni obrestni meri plasirale le 88 % razpoložljivih sredstev in so ob koncu petletne dobe posledično realizirale tudi samo 88 % maksimalne vsote (vsota, ki bi jo dosegli, če bi plasirali vsa razpoložljiva sredstva). S preostalimi 12 % je razpolagala Banka Slovenije, ki je zanje obračunala le 1 % letno obrestno mero (Kuzmin, 2000, str. 7–10).

Kasneje je sledila sprememba v odpovednem roku, ki je pomembno vplivala predvsem na višino obveznih rezerv. Za zbrana sredstva na podlagi druge, tretje in četrte varčevalne sheme je bilo tako potrebo oblikovati obvezne rezerve le v višini 2 %. S tem so se oportunitetni stroški z naslova obveznih rezerv v primerjavi s prvo varčevalno shemo izrazito zmanjšali. Dodatno pa so se oportunitetni stroški znižali še zaradi novega načina izpolnjevanja obveznih rezerv. Banke so namreč lahko izpolnjevale obvezne rezerve, izračunane od sredstev NSVS, z vpisanimi 60-dnevnimi blagajniškimi zapisi Banke Slovenije v tolarjih.

Leta 2002 pa je Banka Slovenije sprejela sklep, s katerim bankam od septembra 2002 ni potrebno več izločati sredstev za oblikovanje obveznih rezerv. Aprila 2002 so obvezne rezerve bank iz naslova NSVS znašale 33 milijard tolarjev, kar predstavlja 2,9 % obveznih rezerv vseh bank, oziroma 3,7 % obveznih rezerv bank, ki sodelujejo v NSVS (Plut, 2002, str. 14–16).

#### **5.4.4. Cenen vir financiranja**

7 milijard (skupaj s premijami) novega dolgoročnega varčevanja letno ne predstavlja za banke zgolj poceni virov, temveč tudi znaten, vsaj nekajletni kreditni potencial, katerega oportunitetne prihodke bodo banke uživale vsaj prvih pet let, če ne še dlje, saj ni mogoče pričakovati, da bodo vsi varčevalci izkoristili možnost pridobitve dolgoročnega posojila ob izteku varčevanja (Karpe, 1999, str. 3).

#### **5.4.5. Spreminjanje strukture vlog prebivalstva v bankah**

Zaradi neugodnih gibanj v preteklosti je ročnost sredstev prebivalstva v slovenskih bankah neugodna, saj predstavljajo dolgoročna sredstva le 12 % vseh sredstev prebivalstva. Izvajanje NSVS bo spodbudilo dolgoročno varčevanje, tako da se bo delež dolgoročnih sredstev v bankah v petih letih povečal na 25 %. To bi bankam posledično tudi omogočilo dajanje več dolgoročnih posojil, ob ustreznih ročnostih.

---

<sup>17</sup> Za varčevalce ta sklep ni spremenil ničesar.

#### 5.4.6. Poslabšanje donosnosti naložb

Banke, ki želijo sodelovati v NSVS, morajo izpolnjevati stroge pogoje. Tako so se morale zavezati, da bodo varčevalcu ob koncu varčevanja ponudile ugodno posojilo najmanj v višini dvakratnika privarčevanih sredstev, za obdobje 10 oziroma 20 let. Pri odobriti posojila ne bodo smele zaračunavati stroškov odobritve posojila, upravičene pa bodo do fiksne obrestne marže v višini 0,8 %. Banke so na podlagi opravljene analize prišle do ugotovitve, da:

- ⇒ se je donosnost naložb v primerjavi z obstoječim stanjem poslabšala in je celo pod povprečjem donosnosti ostalih naložb v bankah;
- ⇒ z aktiviranjem notranjih rezerv ne bodo sposobne nadomestiti izpada dohodka. S tem se bo poslabšala tudi donosnost lastnikov bančnih delnic.

#### 5.4.7. Omejevanje posojil

V obdobju pred in ob dospelosti vlog iz prve NSVS se bo na denarnem trgu pojavil šok. Še pred dospelostjo vlog bo na strani bank začela izostajati ponudba posojil, bodisi kot količinsko omejevanje kreditov bodisi zaradi zviševanja obrestnih mer. Banke bodo na ta način iskale prostor za odobritev stanovanjskih posojil stanovanjskim varčevalcem po dospelosti vlog. Investicije, tudi v stanovanja, se bodo v tem obdobju zmanjšale, s tem pa tudi domači proizvod in dohodek (Kuzmin, 2000, str. 7–8).

Po dospelosti vlog bodo banke v obdobju, v katerem lahko varčevalci izkoristijo stanovanjske kredite, v veliki negotovosti. Potencialni obseg kreditov bo odvisen od obsega ponudbe in cen stanovanj na trgu (ni, nujno da bodo vsi varčevalci izkoristili opcijo) in od dejanske kreditne sposobnosti in možnosti zavarovanja najetih posojil s strani kreditorejmalcev.<sup>18</sup> Vendar je možni obseg najetih posojil tako velik, da bo skupaj z dvigom tudi privarčevanih sredstev v relativno kratkem obdobju ali povzročil občutno zmanjšanje obsega odobrenih posojil sektorju gospodarstva ali pa zaradi odobrenih dodatnih posojil povzročil kreditno ekspanzijo, ki zagotovo ne bo v skladu s cilji denarne politike (Kuzmin, 2000, str. 7–8).

#### 5.4.8. Obrestno tveganje

Banke bodo izpostavljene tudi obrestnemu tveganju, saj je dospelost naložb daljša od dospelosti obveznosti, hkrati pa so pogoji za varčevanje in kreditiranje vnaprej fiksno določeni in banke nimajo možnosti vplivati na spreminjanje pogojev niti možnosti odstopa od pogodbe. Obrestne mere je mogoče spremeniti le s sklepom vlade ob velikih spremembah obrestnih mer na denarnem trgu, to pa bi naletelo na odpor varčevalcev oziroma bank in je v praksi težko izvedljivo. To pomeni, da bodo morale banke posojila odobravati po vnaprej določeni obrestni meri, ne glede na to, po kakšni obrestni meri bodo pridobivale vire (Butler, Merstallinger, Duebel, 2002, str. 67).

---

<sup>18</sup> Banke bodo za odobritev kredita postavljale vedno bolj zahtevne pogoje, ki jih bo lahko izpolnjevalo le manjše število varčevalcev, s tem pa bodo zmanjšale tudi pritisk na likvidnostne težave.

#### 5.4.9. Inflacija

NSVS s spodbujanjem dolgoročnega varčevanja (preusmerjanjem kratkoročnega v dolgoročno varčevanje) ter spreminjanjem porabe iz potrošnih v trajne dobrine vpliva tudi na zmanjšanje inflacijskega pritiska (Šarlah, 2000, str. 45).

Gibanje stopnje inflacije pa ima tudi velik vpliv na vrednost pripisane premije ob koncu vsakega varčevalnega leta. Tako povečevanje inflacije povzroči, da se efektivna realna obrestna mera približuje realni obrestni meri, ki jo priznajo oz. obračunajo banke za vloge varčevalcev iz NSVS (1,65 %). Ti učinki pa so sicer v sedanjih razmerah relativno nizke inflacije praktično zanemarljivi (Kuzmin, 2000, str. 7–10).<sup>19</sup>

#### 5.4.10. Problem likvidnosti ob sprostitvi sredstev iz posamezne generacije

Ob izteku prve varčevalne sheme (junija 2004) bo približno 80 % varčevalcev izkoristilo opcijo najetja ugodnega stanovanjskega posojila. Tako pričakujemo odliv sredstev v višini 43 milijard tolarjev iz naslova varčevanja in 90 milijard tolarjev iz naslova potencialnih opcij na posojilo. S tem se bo pojavil prvi učinek na aktivno stran bančnih bilanc. Ta učinek bo povzročila opcija varčevalca, ki varčevalcu omogoča črpanje posojila v višini do 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. To pa lahko bankam v določenih primerih povzroči resne likvidnostne težave. Banka, ki bo zaradi velikega izplačila sredstev zašla v likvidnostne težave, namreč ne bo imela možnosti zadržati izplačila teh sredstev do zagotovitve svoje plačilne sposobnosti (kot je praksa v tujini), saj je po pogodbi z varčevalci zavezana, da svoje obveznosti izpolni v točno določenih rokih.

Obseg posojil,<sup>20</sup> ki jih bodo morale banke odobriti varčevalcem, pomeni izrivanje gospodarstva in drugih sektorjev pri odobravanju bančnih posojil. Za ponazoritev povejmo, da je letoletni prirast stanja dolgoročnih posojil prebivalstvu (skupaj s pripisanimi obrestmi in z revalorizacijo) leta 1999 znašal 103 milijarde tolarjev, skupaj z nebančnim sektorjem pa 136 milijard tolarjev, zgolj stanovanjska shema pa bo v letu dni od bank zahtevala izplačilo 150 milijard tolarjev.

Banke bodo z zagotavljanjem likvidnosti za stanovanjska posojila povzročile poslabšanje likvidnosti za druge dejavnosti bank, zato se bodo morale še pred sprostitvijo sredstev iz prve generacije ustrezno pripraviti in dogovoriti z ostalimi bankami ter centralno banko.

---

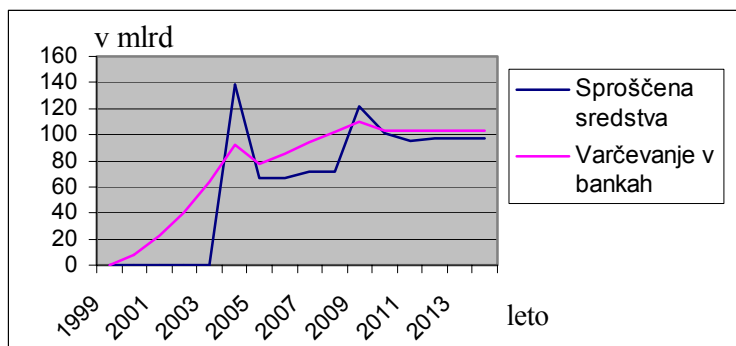
<sup>19</sup> Razlika med ničelno in 7-odstotno stopnjo inflacije povzroči spremembo 0,1247 odstotne točke efektivne realne obrestne mere.

<sup>20</sup> V tem trenutku bi potencialnih 95 milijard novih posojil prebivalstvu po letu 2004 pomenilo dodatno četrtno dolgoročnih tolarških posojil prebivalstvu oziroma dodatno petino vseh domačih posojil prebivalstvu. V skupni masi dolgoročnih tolarških posojil predstavlja ta znesek okoli desetino.

Največji razkorak med zbranimi sredstvi in odlivi sredstev iz naslova varčevanja in posojil lahko pričakujemo v letu 2004 ob sprostitvi izredno močne prve generacije. Tako se pričakuje sprostitvev sredstev v višini 138 milijard tolarjev, medtem ko bo obseg bančnega varčevanja iz naslova varčevalnih shem znašal zgolj 91,8 milijarde tolarjev. Gre torej za 50 % presežek v korist sproščanja (odlivanja) sredstev (Križanič, Oplotnik, 2002, str. 12).

Dejansko pa odliv sredstev ne bo presegal 30 % privarčevanih sredstev, saj namerava le 80 % varčevalcev NSVS izkoristiti opcijo najetja dolgoročnega posojila. Po drugi strani nam razmerje 1,04 v korist varčevanja po letu 2009 makroekonomsko zagotavlja nevtralen učinek z vidika bančnega poslovanja (tveganja in ustvarjanja dodatne ponudbe denarja). Gibanje prilivov in odlivov sredstev iz bank je prikazano v spodnjem grafu.

Slika 5: Prilivi in odlivi sredstev (v mlrd sit)



Vir: Križanič, Oplotnik, 2003, str. 18.

Banke zaradi velikih razkorakov med prilivi in odlivi sredstev predlagajo uvedbo kontinuiranih razpisov in ne enkratnih, saj bi tako pozitivno vplivali na razporejanje likvidnosti skozi več obdobj, hkrati pa dosegli tudi bolj racionalno in stalno izrabo kadrovskih in tehničnih zmogljivosti bank.

Kljub vsemu pa ne pričakujemo tako velikega pritiska na bančno likvidnost predvsem zaradi (Križanič, Oplotnik, 2003, str. 19):

- ⇒ opcijo namerava izkoristiti zgolj 80 % varčevalcev, kar pomeni zmanjšanje odliva sredstev iz bank na 107 milijarde tolarjev;
- ⇒ podaljšanja obdobja, v katerem lahko varčevalec izkoristi opcijo najetja dolgoročnega posojila (iz prejšnjih 100 dni na obdobje enega leta).

#### 5.4.11. Razbremenitev finančnega sektorja

Morebitnih negativnih posledic NSVS ob koncu posamezne varčevalne sheme se zavedajo tudi banke, ki so razširile obstoječo ponudbo stanovanjskih posojil, da bi se razbremenile finančnega pritiska. Reševanja problema se je lotila tudi država, ki je pričela z razvijanjem novega dolgoročnega finančnega produkta za financiranje stanovanjske gradnje (hipotekarno

bančništvo). S temi ukrepi poskušajo odpraviti predvsem negativne posledice ob sprostitvi prve in hkrati tudi največje varčevalne sheme.

Za premostitev navedenih problemov bi bilo dobro varčevalcem iz prve NSVS ponuditi oziroma omogočiti podaljšanje varčevanja za poljubno izbrano, vendar vnaprej določeno obdobje. S tem bi varčevalcem omogočili večjo fleksibilnost pri odločanju o nakupu stanovanja, bankam pa bi se povpraševanje po kreditih v času razpršilo, pa tudi na stanovanjskem trgu bi bil pritisk povpraševanja na cene stanovanj bolj zmeren (Bohnec, 2000, str. 9).

V nadaljevanju bom predstavil dva instrumenta, ki sta ju oblikovala država in banke, da bi odpravile likvidnostne težave bank.

#### **5.4.11.1. Predčasno posojilo**

Nekateri strokovnjaki že od začetka izvajanja NSVS opozarjajo na težave, ki se utegnejo pojaviti ob sprostitvi privarčevanih sredstev iz prve NSVS leta 2004. Pred morebitnim likvidnostnim tveganjem se nekatere banke (Banka Koper, Banka Celje, NLB in SKB) že poskušajo nekoliko zavarovati, saj varčevalcem v NSVS ponujajo možnost predčasnega najema posojila oziroma tako imenovana premostitvena posojila. Ta posojila pa niso ravno ugodna, saj se obrestna mera giblje od 4,90 do 5,75 odstotka, banke pa jo bodo šele po izteku varčevanja znižale na obrestno mero, ki je bila dogovorjena v varčevalni pogodbi, se pravi na 2,45 odstotka. Takšno posojilo je ugodno predvsem, če bodo cene stanovanj ob sprostitvi sheme v resnici poskočile. Poleg tega je pri najemu teh posojil treba upoštevati še dejstvo, da se v preostanku varčevalne dobe poleg anuitete posojila plačuje še mesečne varčevalne obroke, vse skupaj pa predstavlja velik finančni zalogaj.

Predčasno posojilo omogoča varčevalcem v NSVS, da kupujejo stanovanja že sedaj, in sicer tako, da banka varčevalcu odobri premostitveno posojilo za čas, ko bo pridobil pravico po NSVS in bo to premostitveno posojilo lahko plačal z bodočim posojilom, ki si ga bo šele pridobil. Poleg tega banka za 30 % znižuje običajne stroške za odobritev posojila. To, kar je za kupce ugodno, je predvsem to, da lahko kupijo stanovanja zdaj, in sicer po trenutnih tržnih cenah in se tako izognejo pričakovano višjim cenam stanovanj ob sprostitvi posamezne NSVS, ki jih bo povzročilo povečano povpraševanje varčevalcev (Ivič, 2001, str. 71–74).

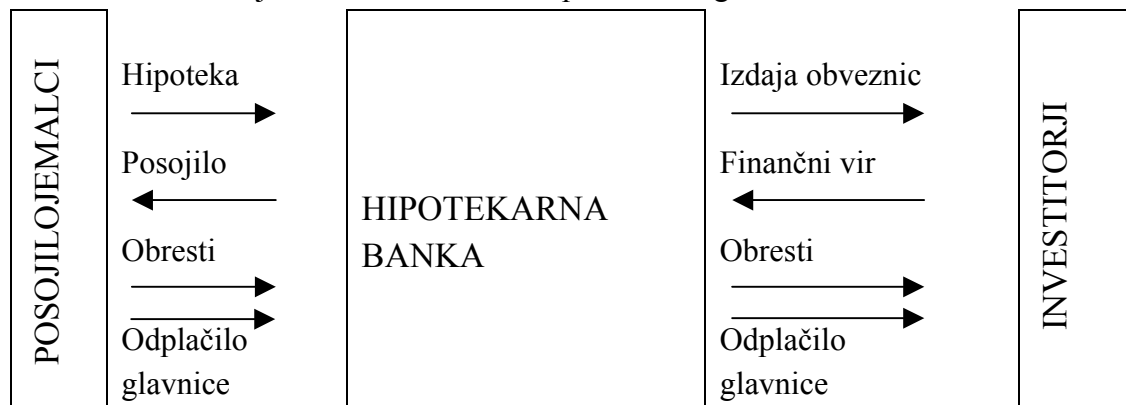
#### **5.4.11.2. Hipotekarne obveznice**

Hipoteko lahko opredelimo kot zavarovanje upnikove terjatve z zastavo nepremičnine. Posojilodajalec – upnik, ta so običajno specializirane hipotekarne banke in hranilnice, pa tudi nepremičninski skladi, pokojninski skladi, razne državne agencije idr., z vpisom zastavne pravice v zemljiško knjigo pridobi prednostno pravico do poplačila svoje terjatve iz prodajne

vrednosti nepremičnine v primeru, ko posojilodajalec – dolžnik ni zmožen odplačevati svojega dolga pod pogoji, določenimi v posojilni pogodbi.

Hipoteka na urejenem nepremičninskem trgu predstavlja posojilodajalcem odlično zavarovanje za posojilo (Brueggeman, Fisher, 1997, str 21), hkrati pa prinaša koristi tudi posojilojemalcu, saj lahko na tej osnovi pridobi bistveno višje posojilo in to po nižji obrestni meri za nakup nepremičnine (v ZDA predstavlja znesek hipotekarnega posojila običajno do 80 %, v zadnjem času pa tudi do 90 % vrednosti nepremičnine) (Brueggeman, Fisher, 1997, str. 166).

Slika 6: Pridobivanje finančnih virov na kapitalskem trgu



Vir: Bevk, 1999, str. 40.

Običajno banke odobravajo hipotekarna posojila, ki jih nato v svežnjih prodajo za ta namen posebej ustanovljenim institucijam. Le-te kupijo posojila z denarjem, ki ga pridobijo s prodajo hipotekarnih obveznic, katerih ročnost in donosi temeljijo na odplačilnih pogojih, zavarovanje pa na hipotekah, ki so bile pridobljene ob odobritvah posojil. Največ hipotekarnih obveznic običajno kupijo institucionalni investitorji (zavarovalnice, investicijski skladi, banke). Običajno ima pri takšnem financiranju pomembnejšo vlogo primarni in ne sekundarni trg kapitala, saj je hitrost spreminjanja dela premoženja z nespremenljivo donosnostjo pri institucionalnih investitorjih manjša, kot pri ostalih naložbah. Večji izbor med nizko tveganimi obveznicami in njihovo stalno izdajanje omogoča tudi druge oblike upravljanja z naložbami finančnih institucij, ki zmanjšujejo tveganje spremembe obrestne mere in hkrati tudi boljšo razpršitev naložb in usmerjanje njihovega večjega dela v bolj kakovostne (manj tvegane) naložbe. Hipotekarne obveznice, izdane na prikazani način, omogočajo, da banke ohranjajo plačilno sposobnost, drugim institucionalnim investitorjem pa omogočajo ustrezno dolgoročno finančno investiranje zbranih (dolgoročnih) prihrankov. Tako opravlja posle odobravanja hipotekarnih posojil finančna institucija, ki to dela najceneje, dolgoročne finančne prihranke pa zbirajo na različne načine finančne institucije na kar najbolj učinkovit način.

V Nemčiji so hipotekarne banke in hranilnice glavni nosilci financiranja nepremičnin. Najbolj pogosto hipotekarno posojilo, ki ga odobri hipotekarna banka, je posojilo z odplačilno dobo od 25–30 let, s stalno mesečno stopnjo amortizacije dolga (na primer enoodstotno), mesečni



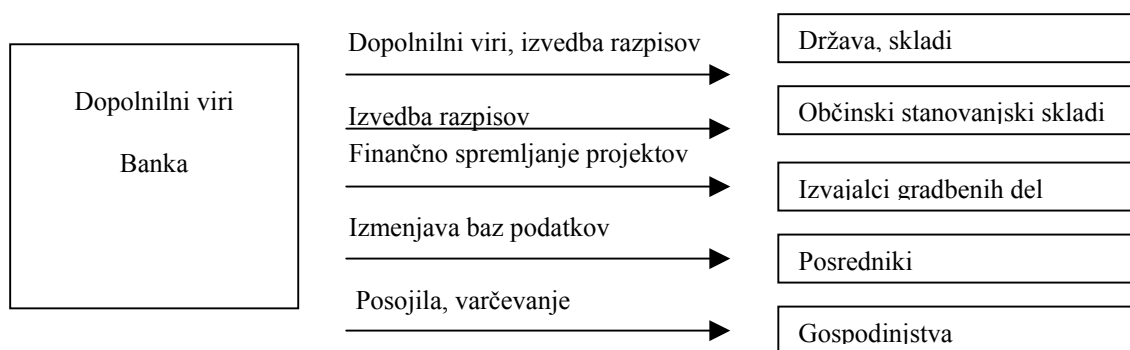
anuiteti in za določeno obdobje (5–10 let) z nespremenljivo obrestno mero. Po izteku tega obdobja se banka in posojilojemalec ponovno dogovorita o višini obrestne mere, ki je prilagojena trenutnim tržnim razmeram. Posojilo je zavarovano z zastavo nepremičnine – s prvo hipoteko (prvo pomeni prednostno poplačilo), višina posojila pa je do 60 % ocenjene dolgoročne vrednosti nepremičnine (ob določenih pogojih tudi do 80 %).

Minimalni pogoji, ki morajo biti izpolnjeni za uspešno uveljavitev hipotekarnih obveznic (Butler, Merstallinger, Duebel, 2002, str. 66):

- ⇒ ustrezna zakonodaja o hipotekarnih obveznicah, jamstvu in lastninskih pravicah (property rights);
- ⇒ sistem evidentiranja nepremičnin;
- ⇒ ustrezno razvit sistem poplačil v primeru nespoštovanja pogodbenih obveznosti in zavarovanje investitorja;
- ⇒ minimalni standardi o zagotovitvi kvalitete hipotekarnih naložb, vključno s standardi o zavarovanju izdaje in oceni tveganja, standardi o vodenju portfolia ter o nadzoru izdajatelja;
- ⇒ ustrezna zakonodaja, ki investitorja ščiti pred bankrotom izdajatelja obveznic. Zakonodaja bi morala zagotoviti minimalne pogoje, ki bi jasno opredeljevali sredstva za pokritje izgub, ki bi bila ločena od ostalih sredstev izdajatelja;
- ⇒ učinkovit sistem uveljavljanja in upravljanja poroštev. Tovrstni sistem zagotavlja zaupanje oziroma enakovreden položaj izdajatelja in imetnika obveznic.

#### 5.4.12. Možnosti vključevanja bank v stanovanjsko izgradnjo

Slika 7: Možnosti vključevanja bank v stanovanjsko izgradnjo



Vir: Radešič, 1999, str. 18.

Banke bodo s sodelovanjem v NSVS spoznale tudi nepremičninski trg, kar jim bo omogočilo tudi nadaljnje širjenje dejavnosti z nepremičninskimi posli. V nadaljevanju bom predstavil nekaj možnosti sodelovanja (Radešič, 1999, str. 18–19):

- ⇒ V Sloveniji sta trenutno prisotna dva načina sodelovanja bank z državnimi in občinskimi stanovanjskimi skladi, medtem ko je tretja možnost slabo izkoriščena.

Prvi način predstavlja izključno posel v imenu in za račun sklada, pri katerem banka, po pooblastilu sklada, sklepa posojilne pogodbe ter prevzema posle vodenja posojil. Drugi način sodelovanja banke in sklada temelji na subvencioniranju obrestne mere. V tem primeru banka ponudi stanovanjsko posojilo po nižji obrestni meri kot znaša bančna komercialna obrestna mera, razliko med obrestnima merama pa pokrije stanovanjski sklad. Tretja možnost sodelovanja (v Sloveniji manj prisotna) so skupni nastopi banke in skladov pri dodelitvah stanovanjskih posojil. Primer takega sodelovanja je 23. razpis SSRS in Banke Koper. Sredstva in tveganje pred nevračili posojil si delita v istem razmerju. Namen takšnega sodelovanja je povečati obseg razpoložljivih virov za stanovanjska posojila in znižati stroške na enoto odobrenega posojila.

- ⇒ Banke se lahko vključujejo v vse faze izvedbe stanovanjske gradnje, od financiranja načrtov, odkupa zemljišča, komunalnega opremljanja zemljišč, izvajanja gradnje do prodaje nepremičnin končnim kupcem. Kot zavarovanje naložb se lahko uporabi zastava nepremičnine, ki je predmet financiranja. Zastava nepremičnine se izvaja fazno, tako kot potekajo faze gradnje. Posojila se vračajo iz kupnin končnih kupcev nepremičnine.

Z bolj organizirano obliko sodelovanja pa je možno vključevanje bank v t. i. POOL (zadrugo) za izvedbo posamezne investicije, v katerega se vključijo vsi zainteresirani partnerji (občine, komunalne organizacije, gradbena operativa, inženiring podjetja, ustrezni občinski in republiški skladi ...). POOL prevzema funkcijo interesne skupine, preko katere se izvede konkretni projekt.

- ⇒ Banka nastopa le kot »informativni center«, ki se oskrbuje z informacijami o nakupih in prodajah nepremičnin od nepremičninskih agencij. Na osnovi teh informacij lahko banka oblikuje ciljni segment potencialnih posojilojemalcev in tako lažje oblikuje ponudbo svojih posojil oz. se s posredniki dogovori za posebne ponudbe, ki so odvisne od pripravljenosti banke in posrednika za sodelovanje.
- ⇒ Namensko varčevanje za pridobitev stanovanjskih posojil in stanovanjskega posojila so klasična bančna ponudba, ki se med bankami v Sloveniji bistveno ne razlikujejo. Možnosti za večje učinke na tem področju se kažejo z uvajanjem hipotekarnih posojil (potrebno je sprejeti še ustrezno zakonodajo) in s spodbujanjem družinskega varčevanja za reševanje stanovanjskih problemov posameznih družinskih članov.

K učinkovitejšemu reševanju pa bi pripomogla tudi ureditev zavarovanj za posojila oz. premostitev in skrajšanje izvršilnih postopkov pri izterjavi zapadlih obveznosti posojilojemalcev. Vendar pa bi za uspešno in hitro izterjavo posojil potrebovali informatizirano zemljiško knjigo.

## 6. TRENUTNO STANJE ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ V SLOVENIJI

Statistični podatki iz popisa prebivalstva v letu 2002 kažejo, da je bilo v Sloveniji 777.772 stanovanj, 684.847 gospodinjstev pa je prebivalo v 665.111 s stanovanjsko izrabo zasedenih stanovanjih. Razpoložljivi podatki kažejo na velik presežek vseh stanovanj, vendar pa hkrati tudi na primanjkljaj tistih, v katerih ljudje dejansko živijo. Na podlagi te relativne uravnoteženosti in upoštevajoč majhno nataliteto v Sloveniji bi lahko pričakovali ugoden trend zadovoljevanja stanovanjskih potreb. Dejansko gre za lažno uravnoteženost, saj so stanovanja neustrezno zasedena. Tako je veliko praznih hiš v težje dostopnih vaseh, v urbaniziranem delu pa je veliko individualnih hiš z dvema ali več stanovanji in od tega naseljenim samo z enim stanovanjem. Med statističnimi podatki je med stanovanja, predvsem v turističnih krajih, všteti tudi precej tistih, ki se dejansko uporabljajo kot počitniška (le ob vikendih in deloma počitnicah) in večinoma v mestih nekaj tistih, ki so prazna in predstavljajo zgolj kapitalsko naložbo oziroma se uporabljajo za opravljanje poslovne dejavnosti. Na drugi strani pa se srečujemo, predvsem v mestih, z izjemno utesnjenostjo in neustreznimi bivalnimi pogoji. Ker pa je tudi v Sloveniji trend manjšanja gospodinjstev, tudi dolgoročno brez ustreznih ukrepov ni pričakovati izboljšanja. Hkrati je stanovanjski fond relativno star in potreben večjih investicijskih vlaganj (Hegler, 1999, str. 22–23).

Največje povpraševanje po nepremičninah<sup>21</sup> je v Ljubljani z okolico, na Primorskem in Gorenjskem. V teh regijah so cene nepremičnin tudi najvišje. Poseben pojav v slovenskem prostoru je Ljubljana, saj cene nepremičnin v naši prestolnici dosega raven najdražjih evropskih prestolnic. Razlogov za to je verjetno več, saj Ljubljana ni le prestolnica in s tem upravno in politično središče, temveč tudi pomembno gospodarsko, trgovsko in kulturno središče Slovenije. Je gospodarsko najbolj stabilna regija v državi in ponuja največ možnosti za zaposlitev ter izobraževanje. To so tudi razlogi, da je ta regija izredno privlačna veliki skupini, predvsem mladih ljudi (Hegler, 2002, str. 34).

Raziskave so pokazale, da bo glede na želje varčevalcev v okviru NSVS prišlo v letih 2004, 2005, 2006 oz. v prihodnje do povečanega povpraševanja po stanovanjskih enotah. Tako naj bi se povpraševanje v letu 2004 povečalo za 12.550 stanovanj (od tega za 7.650 novih in 4.900 starih stanovanjih), ob vsaki naslednji zaključeni generaciji varčevalne sheme pa bi se ustvarilo še dodatno povpraševanje po približno 7.000 stanovanjih (od tega po 4.400 novih in 2.600 starih). Po drugi strani pa naj bi se, glede na opravljene raziskave (Ninamedia, 2001), na trgu pojavila dodatna ponudba starih stanovanj, ki bi znašala v letu 2004 okoli 1.250 stanovanj, ob vsaki naslednji varčevalni shemi pa še dodatnih 780 stanovanjskih enot (Stanovanjski sklad RS, 2003).

---

<sup>21</sup> Predvsem veliko povpraševanje je po manjših stanovanjih, katerih tudi največ primanjkuje.

## **6.1. Cene stanovanj**

Na podlagi dosedanjega velikega zaupanja in vključevanja varčevalcev v NSVS lahko tudi v prihodnje pričakujemo veliko zanimanje za NSVS. Logična posledica vključevanja varčevalcev v NSVS je, da se potencialni kupci stanovanj za nekaj let, seveda če se ne odločijo za najetje premostitvenih bančnih stanovanjskih posojil, umaknejo s stanovanjskega trga. Zato ob novih varčevalnih pogodbah v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi ni mogoče pozabiti na bojazen in napovedi nekaterih, da se bodo leta 2004, ko se bodo sprostili prihranki iz prve varčevalne sheme in bodo banke odobravale prva posojila, cene stanovanj vrtoglavo povzpele.

## **6.2. Trg nepremičnin**

Na lokalno povpraševanje in ponudbo nepremičnin vplivajo najrazličnejše spremembe na ekonomskem, biološkem, političnem in socialnem področju. Rast prebivalstva tako pomembno vpliva na potencialno povpraševanje po večini tipov nepremičnin, ob upoštevanju kupne moči prebivalstva pa vpliva tudi na dejansko povpraševanje. Tudi v primeru da populacija prebivalstva ne raste oziroma celo počasi pada, se stanovanjsko povpraševanje povečuje zaradi želje po večjem in kvalitetnejšem bivalnem prostoru, večjem razpoložljivem dohodku ter zaradi manjšega števila članov v gospodinjstvu (Butler, Merstallinger, Duebel, 2002, str. 41).

Trg nepremičnin je občutljiv tudi na spremembe v zaposlenosti ter dohodkih na eni strani ter na spremembe varčevanja, dostopnosti kreditov in obrestnih mer na drugi strani. Pomembne so tudi spremembe prodajnih in najemnih cen nepremičnin in njihov vpliv na zasedenost nepremičnin. Davki in različni predpisi se pogosto uporabljajo za spodbujanje ali zaviranje razvoja na področju nepremičnin ali pa celo usmerjajo uporabo nepremičnin za določene namene in s tem močno vplivajo na dogajanja na njihovih trgih.

Glavne ovire rasti stanovanjskega trga, še posebej pri gradnji novih stanovanj, so na strani ponudbe. Zagotavljanje novih stanovanj je odvisno od kompleksnega, vzajemnega delovanja trgov in od aktivnosti poseganja države na to področje: ponudba gradbenih površin, urbanističnega načrta (sprememba namembnosti zemljišča), razvoja gospodarstva, gradbene industrije ter finančnega sistema. Stroški gradnje stanovanj v primerjavi z dohodkom so v Sloveniji med najvišjimi v Evropi. Prav tako pa so tudi cene stanovanj v Sloveniji med najvišjimi v primerjavi s tranzicijskimi državami (Butler, Merstallinger, Duebel, 2002, str. 41).

## **6.3. Nižanje cen**

### **6.3.1. Aktivnosti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije**

SSRS se je leta 2000 preoblikoval v javni finančni in nepremičninski sklad, kar mu je omogočilo poleg obstoječe funkcije zagotavljanja ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil tudi širjenje svoje poslovne dejavnosti na področje ponudbe stanovanj z namenom spodbudite gradnje kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah. Tako je SSRS z namenom povečanja socialnega in neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda in zagotavljanja ugodnejše cenovne ponudbe stanovanj glede na povečano povpraševanje, skupaj s 55 občinami pričel s sofinanciranjem gradnje, nakupa ali rekonstrukcijo stanovanj (Stanovanjski sklad RS, 2003). Na ta način bodo do konca leta 2005 zgradili 5.200 novih stanovanj, do konca letošnjega leta pa 700 stanovanj v okviru 46 soinvestitorskih projektov z občinami. Prvi del projekta je vreden več kot 98 milijard tolarjev, drugi 6 milijard (SSRS naj bi prispeval polovico). Stanovanja bodo v prvi vrsti namenjena varčevalcem v NSVS, ki si kljub 5-letnemu varčevanju ne bodo zmogli kupiti stanovanja, hkrati pa bodo poizkusili preprečiti še skok cene kvadratnega metra stanovanja (Lebar, 2002, str. 85).

SSRS je z namenom zniževanja cen stanovanj tudi odkupil 266 stanovanj na področju Domžal, Kamnika in Ljubljane v skupni vrednosti 4,3 milijarde tolarjev. Pri odkupu stanovanj mu je uspelo doseči ceno, ki je v povprečju za 30 % nižja od siceršnje, dodatno pa je obstoječi stanovanjski fond povečal še z nakupom treh odvisnih »stanovanjskih« družb s 1.664 stanovanji v skupni vrednosti 4,7 milijarde tolarjev (Stanovanjski sklad RS, 2003).

### **6.3.2. Obdavčitev**

V Sloveniji obstaja veliko razlogov, da vzpostavimo dober davčni sistem, ki bo zagotavljal potrebne spodbude tako na področju varčevanja kot tudi na področju reševanja stanovanjskega vprašanja. Uvedba davka na nepremičnine bo tako povzročila povečanje izkoriščenja nepremičninskega premoženja in povečanje povpraševanja po javnih uslugah in storitvah. V Sloveniji je namreč ponudba stanovanjskih nepremičnin nižje cenovne vrednosti izredno majhna, po drugi strani pa je veliko zapuščenih prevelikih na pol praznih stanovanjskih hiš. Davek bi lastnike usmeril, da bi začeli višek prostorov oddajati in s tem zagotavljal večjo ponudbo najemniških stanovanjskih nepremičnin in znižal vrednost oziroma cene nepremičnin. Prav tako povečanje ponudbe stanovanjskih nepremičnin povzroči zmanjšanje razpršenih gradenj individualnih hiš, ki se gradijo običajno nelegalno in posegajo v kmetijska in druga varovana področja. Pri tem pa nastopajo večji stroški za razvoj infrastrukture. Lastnike nerazvitih zemljišč pa bi davek usmeril, da bi zemljišča prodali občini (predkupna pravica občine), kar bi omogočilo nadaljnji prostorski razvoj na področju občine (Mitrović, 1998, str. 7).

## SKLEP

Država je z oblikovanjem novega finančnega instrumenta posegla tudi na delovanje celotnega gospodarstva, saj je na eni strani s premiranjem spodbudila varčevanje prebivalcev za reševanje stanovanjskega problema, na drugi strani pa je ravno z dodatnim varčevanjem vplivala tudi na večji obseg investicij v gospodarstvu in s tem na večjo gospodarsko rast.

Pozitivne učinke Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme lahko pričakujemo tako na področju realnega sektorja kakor tudi na bančno-finančnem področju. Nekateri učinki so vidni že danes, nekatere pa bo moč opaziti šele ob zaključku posamezne varčevalne generacije. Danes so najbolj izraziti pozitivni učinki v bankah, ki so se za sodelovanje v projektu NSVS odločile že leta 1999. Sodelovanje v NSVS jim je omogočilo oblikovanje celostne ponudbe, kar se je odrazilo predvsem na področju pridobivanja novih komitentov in na povečevanju obsega poslovanja. S sklenitvijo varčevalne pogodbe si je banka zagotovila, da bo komitent z banko posloval vsaj še pet oziroma deset let, v primeru najetja dolgoročnega posojila za reševanje stanovanjskega vprašanja pa še nadaljnjih deset oziroma dvajset let.

Spremembe v poslovanju bank je mogoče opaziti tudi na pasivni strani bilance bank, saj dodatno dolgoročno varčevanje ter prestrukturiranje kratkoročnega v dolgoročno varčevanje omogoča banki tudi odobritev posojil z daljšo ročnostjo. Vendar pa je obrestna mera za dolgoročna posojila vnaprej določena s strani SSRS in bankam ne prinaša večjega zaslužka.

Banke so se hitro prilagodile novemu položaju na trgu, hkrati pa so preučile tudi nevarnosti poslovanja, ki jih prinaša uvedba novega finančnega instrumenta. Številne banke so kot največjo nevarnost omenile likvidnost ob zaključku posamezne varčevalne generacije. Tako so pričele z oblikovanjem nove ponudbe, pa tudi država je z oblikovanjem novega finančnega instrumenta (hipotekarne obveznice) prispevala k zmanjševanju pritiska na likvidnost bank. Prav tako je k zmanjševanju oziroma k prerazporeditvi likvidnosti pomembno pripomogla sprememba poslovanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma sprejeti sklep vlade, ki je varčevalcem podaljšal rok, v katerem lahko po zaključku varčevanja izkoristijo opcijo najetja dolgoročnega stanovanjskega posojila, s 100 dni na eno leto.

Banke so s predstavitvijo predčasnega posojila dodatno razširile ponudbo, na drugi strani pa varčevalcem omogočile nakup stanovanja še pred zaključkom varčevanja. S tem so varčevalcu ponudili možnost, da pridobi stanovanje takoj in se na ta način izogne morebitnim višjim cenam stanovanj zaradi povečanega povpraševanja ob koncu posamezne varčevalne sheme. S tem skušajo do določene mere zmanjšati likvidnostni pritisk leta 2004.

Večina varčevalcev sodeluje v NSVS z razmeroma majhnim številom lotov, zato drastičnih pritiskov na dvig cene stanovanj ob sprostitvi sredstev iz prve Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme ni moč pričakovati. Kupna moč varčevalcev bo relativno majhna v primeru, da ne bodo imeli privarčevanih dodatnih sredstev. Na manjše povpraševanje bodo dodatno

vplivale tudi banke, saj bodo z namenom zmanjševanja pritiskov na likvidnost zaostrovale pogoje za pridobitev posojila. Omeniti pa je potrebno tudi evidentirano ponudbo stanovanj, v kateri so sedaj vključeni samo udeleženci NSVS, ki bodo ponudili stanovanje na trgu. V evidentirano ponudbo niso vključeni posamezniki, ki ne varčujejo v NSVS, obenem pa bodo prodali stanovanje leta 2004. Zato ni nujno, da se bodo napovedi o visokem povišanju cen v letu sprostitev dejansko tudi uresničile.

Povpraševanje po stanovanjih pa bo spodbudilo tudi gradnjo novih ter rekonstrukcijo starih stanovanj. Na osnovi tega lahko pričakujemo povečanje aktivnosti v sektorju gradbeništva in tudi v povezanih panogah. Največji pritok sredstev v sektor gradbeništva se pričakuje ob koncu posamezne varčevalne sheme, posledično pa se hkrati pričakujejo tudi največji učinki na realni sektor narodnega gospodarstva. O delnih učinkih lahko govorimo že danes, saj so se nekatera gradbena podjetja že odzvala na dodatni obseg sredstev, ki se bo sprostil sredi leta 2004.

Ob vsakem zaključku varčevalne sheme lahko pričakujemo pozitivne narodnogospodarske učinke, saj bodo sproščena sredstva preko vzajemnega delovanja multiplikatorja in akceleratorja pozitivne učinke prenesla tudi na ekonomske agregate, kot so: bruto družbeni produkt, industrijska produkcija, zaposlenost, bruto investicije, potrošnja gospodinjev.

## LITERATURA

1. Blaganje Dušan: Uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa. Država, državljani, stanovanja: promet in upravljanje z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2000, str. 14–31.
2. Bohnec Darko: Makroekonomski okvir investicij v stanovanja in stanovanjskega trga. Država, državljani, stanovanja: promet in upravljanje z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2000, str. 5–13.
3. Brueggeman William, Fisher Jeffrey: Real Estate Finance and Investments. Boston: Irwin McGraw – Hill, 1997. 760 str. (54. pril.).
4. Butler Stephen, Merstallinger Peter, Duebel Achim: Policy report: Legal and financial aspects of the Slovenian mortgage banking system. Ljubljana: Ministry of finance, 2002. 202 str.
5. Cirman Andreja et al.: Poslovanje z nepremičninami. Zapiski predavanj. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 128 str.
6. Dasso Jerome, Ring Alfred A.: Real estate principles and practices. 10th edition New Sersey: Prentice Hall, 1985. 668 str.
7. Fajdiga Nevenka, Volk Janko: Odmev: (Ne)donosnost stanovanjskega varčevanja. Finance, Ljubljana, 12. 7. 1999, str. 3.
8. Gržinič Borut: GZS aktivno sodeluje v obravnavi zakonov o graditvi objektov in urejanju prostora. Gradbenik, Ljubljana, april 2002, str. 61.
9. Hegler Jožka: Javno – zasebno družbeništvo in novi produkti na stanovanjskem področju. Država, državljani, stanovanja: poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002, str. 32–37.
10. Hegler Jožka: Stanovanja, stavbna zemljišča, urbanizem. Država, državljani, stanovanja: upravljanje in promet z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 20–28.
11. Horvat Boštjan: Urejanje nepremičninskega trga. Država, državljani, stanovanja: upravljanje in promet z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 48–55.
12. Ivič Vlasta: Bo NSVS stanovanja še podražila? Gospodarski vestnik, Ljubljana, 3. 12. 2001, str. 71–74.
13. Karpe Primož: Je res tako dobra, kot se zdi na prvi pogled? Bančnik – časopis SKB banke, Ljubljana, junij 1999, str. 3.
14. Kovač Bogomir: Temelji ekonomije 2. Skripta. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1999. 97 str.
15. Koželj Darja: Stanovanjsko varčevanje: brezdomstvo in druga stanovanjska tveganja ranljivih skupin. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2001. 32 str.
16. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski učinki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Ljubljana: Ekonomski inštitut pravne fakultete, 2003. 34 str.
17. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski učinki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Ljubljana: Ekonomski inštitut pravne fakultete, 2002a. 23 str.



18. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski učinki Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Ljubljana: Ekonomski inštitut pravne fakultete, 2002. 26 str.
19. Kuzmin Franc: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema – ocena učinkov 12-odstotne obvezne rezerve. Bančni vestnik, Ljubljana, 2000, 1-2, str. 7–10.
20. Kužet Zora: Škarje in platno. Večer, Maribor, 8. 10. 2002, str. 5.
21. Lebar Jolanda: Bo stanovanj res kot pečka? Kapital, Ljubljana, 21. 10. 2002, str. 85.
22. Letnar Nina: Posredovanje nepremičnin v luči približevanja EU. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2001. 33 str.
23. Mandič Srna: O stanovanjski politiki, posebnostih stanovanja in dilemah neprofitne najemnine. Vestnik združenja za poslovanje z nepremičninami, Ljubljana, julij 1998, str. 15–17.
24. Mihajlovič Novica, Ručna Nataša: Banke bodo lažje kreditirale stanovanjsko shemo. Finance, Ljubljana, 10. 5. 2002, str. 6.
25. Mitrovič Dušan: Davek na nepremičnine v Sloveniji. Specialistično delo. Ljubljana: 1998. 58 str. (21. pril.).
26. Petrov Sabina: Gradbeniki se na Nacionalno stanovanjsko shemo že odzivajo. Finance, Ljubljana, 10. 2. 2003, str. 22.
27. Plut Alenka: Nacionalna stanovanjska varčevalna shema in obvezne rezerve bank. Bančni vestnik, Ljubljana, 2002, 6, str. 14–16.
28. Pogovor: Edvard Oven. Dnevnik, Ljubljana, 25. 11. 2000, [URL: <http://www.gvin.com/revije/PrikazClanka/PrikazClanka.asp?articleID=138095>].
29. Polanec Sašo, Fabjančič Zarjan: Makroekonomija majhnega odprtega gospodarstva. Skripta. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 1998. 312 str.
30. Puc Ivo: Kvadratni meter zvijač. Mag, Ljubljana, 1999, str. 16–18.
31. Radešič Dario: Bančni pogled na Nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo. Država, državljani, stanovanja: upravljanje in promet z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 1999, str. 15–19.
32. Sovdat Petra: Ljubljani grozi eksplozija cen stanovanj. Finance, Ljubljana, 11. 2. 2003, str. 5.
33. Spodbuditi intenzivnejšo gradnjo kvalitetnejših stanovanj ob nižjih cenah. Gradbenik, Ljubljana, april 2002, str. 65.
34. Stanovanjsko varčevanje. Kapital, Ljubljana, 2. 12. 2002, str. 46–47.
35. Šarlah Tatjana: Stanovanjski trg in Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Diplomsko delo. Ljubljana: Ekonomska fakulteta, 2000. 52 str.
36. Velika večina varčevalcev bo denar namenila za stanovanjske namene. Dnevnik, Ljubljana, 1. 8. 2001, [URL: <http://www.gvin.com/revije/PrikazClanka/PrikazClanka.asp?articleID=160233>].
37. Žvajker Lidija: Zakon o javnih skladih in njegove posledice na stanovanjskem področju. Država, državljani, stanovanja: poslovanje z nepremičninami. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije, 2002, str. 26–31.

## VIRI

1. Grad Anton, Škerlj Ružena, Vitorovič Nada: Veliki angleško-slovenski slovar. Ljubljana: DZS d.d. Založništvo literature, 1997. 1120 str.
2. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/2000).
3. Stanovanjski sklad Republike Slovenije. [URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si>], 31. 3. 2003.
4. Statistični urad Republike Slovenije. [URL: [http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati\\_slovenija\\_stavbe.htm](http://www.stat.si/popis2002/si/rezultati_slovenija_stavbe.htm)], 17. 04. 2003.
5. Zakon o Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi (Uradni list RS, št. 86/2000).